



ПРОТОКОЛ

№ 347

София, 09.12.2022 година

Днес, 09.12.2022 г. от 10:02 ч. се проведе закрито заседание на Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) в пълен състав, ръководено от председателя на Комисията доц. Иван Н. Иванов.

На заседанието присъстваха членовете на Комисията Благой Голубарев, Димитър Кочков, Пенка Трендафилова и главният секретар Росица Тоткова (без право на глас).

На заседанието присъстваха П. Младеновски – директор на дирекция „Електроенергетика и топлоенергетика“, М. Димитров - и. д. директор на дирекция „Природен газ“, Б. Паунов – и.д. началник на отдел „Цени и лицензии: електропроизводство, ВКП на електрическа и топлинна енергия и топлоснабдяване“, Р. Тахир – началник на отдел „Цени, лицензии и пазари – природен газ“ и експерти на КЕВР.

Председателят Иван Н. Иванов отбеляза, че предварително раздаденият дневен ред включва една точка и попита има ли предложения за промяна на дневния ред.

Б. Голубарев направи предложение на основание чл. 33, ал. 6 от Правилника за дейността на Комисията за енергийно и водно регулиране и на нейната администрация за включване на нова точка 2 в дневния ред, а именно:

Доклад с вх. № Е-Дк-2190 от 08.12.2022 г. и проект на писмо относно подготовка на рамкова позиция по предложение за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени.

Предложението на Б. Голубарев за включването на допълнителна т. 2 в дневния ред е прието с четири гласа „за“ .

Председателят Иван Н. Иванов установи, че няма възражения по проекта за дневен ред и няма други предложения, както и няма правни пречки за провеждане на заседанието, което протече при следния

ДНЕВЕН РЕД:

1. Доклад с вх. № Е-Дк-2166 от 06.12.2022 г. и проект на решение относно заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задължнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД.

Работна група: Пламен Младеновски, Елена Маринова, Боян Паунов,
Ана Иванова, Теодор Хиков и Радостина Методиева

2. Доклад с вх. № Е-Дк-2190 от 08.12.2022 г. и проект на писмо относно подготовка на рамкова позиция по предложение за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени

Работна група: Милен Димитров, Елена Маринова,
Ремзия Тахир, Грета Дечева, Любослава Джоргова,
Теодор Хиков, Рада Башлиева

По т.1. Комисията, след като разгледа заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задължнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД, установи следното:

В Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) са постъпили: заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването, вследствие на задължнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД, на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и чл. 53, ал. 5 от Закона за енергетиката и чл. 92, ал. 1 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). За проучване на обстоятелствата в заявленията и приложенията към тях е сформирана работна група със Заповед № 3-Е-1243 от 22.11.2022 г. и Заповед № 3-Е-1244 от 22.11.2022 г. на председателя на КЕВР.

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

„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 регистрирано в Търговския регистър и регистър на ЮЛНЦ към Агенцията по вписванията 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 60 000 000 лева. „Риал Стейтс“ ЕООД се представлява от Гинка Николова Върбакова, в качеството ѝ на управител. „Риал Стейтс“ ЕООД е притежател на лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за извършване на дейността „производство на електрическа енергия“ за срок от 25 (двадесет и пет) години с условие за изграждане на енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“. С Решение № Р-348 от 16.09.2021 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез първа част с инсталирана мощност 8 MWp, от етап I на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. С Решение № Р-365 от 09.12.2021 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез втора част с инсталирана мощност 12,41448 MWp и трета част с инсталирана мощност 12,9168 MWp от етап I на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. С Решение № Р-385 от 24.02.2022 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез втора част с инсталирана мощност 22,64028 MWp, от етап I на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. С Решение № Р-398 от 14.06.2022 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез първа част с инсталирана мощност 8,39163 MWp, от етап II на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията. С Решение № Р-401 от 12.07.2022 г. КЕВР е разрешила започване осъществяването на лицензионната дейност чрез втора част с инсталирана мощност 14,50683 MWp, от етап II на изграждания енергиен обект, след получаване на документ за въвеждане на строежа в експлоатация, издаден при условията и по реда на Закона за устройство на територията.

С подаденото заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД, актуализирано с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. е поискало разрешение за сключване на договор за инвестиционен кредит с „XXX“ АД. В тази връзка към заявлението е приложен проект на договор за инвестиционен кредит, обосновка и погасителен план.

Със заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. от „Риал Стейтс“ ЕООД актуализирано с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. е поискало разрешение за учредяване в полза на „XXX“ АД на обезпечения по договора за инвестиционен кредит, а именно: договорна ипотека върху недвижими имоти, залог върху движими вещи, представляващи имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, както и залог върху вземания и на сметките, по които постъпват вземанията. В тази връзка към заявлението са приложени: проект на нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот; проект на договор за особен залог на движими вещи; проект на договор за особен залог на вземания и на сметките, по които постъпват вземанията; описание на обекта – предмет на обезпечение при учредяване на залог и ипотека и други.

Като основание за сключване на тези сделки, дружеството е посочило, че предвижда да сключи с „XXX“ АД договор за предоставяне на инвестиционен кредит в максимален размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро), с краен срок за издължаване не по-късно от XXX г., за рефинансиране на част от разходите, вложени от „Риал Стейтс“

ЕООД за доизграждането и развитието на фотоволтаични електрически централи, разположени в няколко поземлени имота в м. „Сакарджа“, в землището на с. Сбор и с. Априлци, община Пазарджик. Като обезпечения по договора за инвестиционен кредит са предвидени: учредяване на ипотека върху недвижимо имущество, особен залог върху движими вещи, които са част от проекта, предмет на финансиране със средства по договора за инвестиционен кредит и особен залог на всички настоящи и бъдещи вземания на залогодателя, произтичащи от сключени с него договори и наличността по сметки, открити на негово име в „XXX“ АД, както и открити в последствие.

1. Проект на Договор за инвестиционен кредит между „XXX“ АД, в качеството на кредитор и „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на кредитополучател

Основни параметри:

1. Максимален размер на кредита – XXX хил. лв. (XXX хил. евро);
2. Цел на кредита - рефинансиране на част от разходите, вложени от дружеството за доизграждането и развитието на фотоволтаични електрически централи, разположени в поземлени имоти в м. „Сакарджа“, в землището на с. Сбор и с. Априлци, община Пазарджик;

3. Условия за усвояване и погасяване на кредита:

3.1. Срок на усвояване – до XXX г., като след изтичането му задължението на банката за предоставяне на кредита отпада.

3.2. Краен срок на издължаване XXX г.

3.3. Начин на погасяване на главницата - XXX (XXX) месечни погасителни вноски, съгласно погасителен план (Приложение № 1), неразделна част от договора за кредит, като първата погасителна вноска се дължи на XXX г., а последната на XXX г.

4. Лихви, такси и комисионни по кредита:

4.1. Годишна лихва – XXX-месечен EURIBOR, плюс договорна надбавка в размер на XXX % (XXX) процентни пункта, но не по-малко от XXX %, като банката ще приложи договорна надбавка от XXX% при следните условия: въвеждане в експлоатация на Фотоволтаичните електрически централи, разходите за които се рефинансират съгласно настоящия договор за кредит, разположени в поземлени имоти с идентификатори № 65468.112.23 (обща мощност – 24,7 MW), № 000571.1.19 (обща мощност – 5,00 MW), № 000571.2.13 (обща мощност – 2,2 MW), поземлени имоти с идентификатор № 00571.1.17 и № 00571.1.18, които образуват УПИ VI-1.23 (обща мощност – 4,4 MW) в м. „Сакарджа“, с. Априлци/с. Сбор, община Пазарджик; Функциониране на фотоволтаичните електрически централи на пълна мощност от 36,3 MW минимум XXX месеца; Годишни приходи от продажба на електрическа енергия да са минимум в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро), на база одитиран финансов отчет за 2023 г.;

4.2. Годишен лихвен процент при просрочие – XXX % XXX процентни пункта), на която и да е дължима вноска за главница по кредита или XXX % при неизпълнение на друго задължение по договора за кредит;

4.3. Такса за управление и обработка – XXX % - годишна такса върху първоначално максимално разрешен размер на кредита за първата година и върху усвоената и непогасена главница по кредита за всяка следваща година от срока на кредита, платима годишно, считано от датата на подписване на настоящия договор за кредит;

4.4. Такса за предсрочно погасяване: при погасяване на кредита със собствени средства на кредитополучателя, таксата не е дължима.; в размер на XXX % в случай на рефинансиране от лице различно от банката, направено до XXX -та година от датата на подписване на договора за кредит, но не по-късно от XXX г. и XXX % в случай на

рефинансиране на кредита със средства предоставени от лице различно от банката, направено от XXX г. до XXX г. вкл., като след тази дата не се дължи такса за предсрочно погасяване.

5. Обезпечения - за обезпечаване на всички вземания на „XXX“ АД (главница, лихви, такси, комисиони, разходи по кредитната сделка и дължими законни лихви) по договора за инвестиционен кредит, в полза на банката се учредяват следните обезпечения:

5.1. първи по ред след съществуващия в полза на банката залог върху вземания, включващ всички настоящи и бъдещи вземания към трети лица, произтичащи от сключени договори с тези лица във връзка с проектирането, изграждането и дейността по проекта и върху всички настоящи и бъдещи парични вземания на залогодателя от банката за наличността по банкови сметки, открити на негово име в „XXX“ АД и дохода (лихви) от тези вземания, както и бъдещите вземания по всички открити впоследствие сметки на негово име в „XXX“ АД - посочени подробно в чл. 1.10., буква „б“ от проекта на Договора за инвестиционен кредит, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД (залог 2);

5.2. първа след съществуващата в полза на банката ипотека върху недвижими имоти, посочени подробно в чл. 1.10., буква „а“ от проекта на Договора за инвестиционен кредит, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД (ПИ с идентификатори: 65468.112.23; № 00571.2.13; 00571.1.19; 00571.1.20; 65468.115.6; 00571.1.17 и 00571.1.18).

5.3. първи по ред след съществуващия в полза на банката залог върху движими вещи, представляващи имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, собственост на кредитополучателя, посочени подробно в чл. 1.10., буква „б“ и Приложение № 2 от проекта на Договора за инвестиционен кредит, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД (залог 1).

2. Проект на Договор за особен залог върху индивидуално определени движими вещи между „XXX“ АД, в качеството на кредитор и „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на залогодател

Според ал. 1, б. „а“ от проекта на Договор за особен залог върху индивидуално определени движими вещи, заложеното имущество представлява: ДМА-движими вещи/ново технологично оборудване/софтуер, а именно: всички и всякакви движими вещи, които са инсталирани като част от фотоволтаичните електрически централи, които са монтирани и опериращи на територията на поземлен имот с идентификатор № 65468.115.6, ПИ с идентификатор № 000571.2.13, ПИ с идентификатор № 000571.1.20, ПИ с идентификатор № 65468.112.23, ПИ с идентификатор № 000571.1.19 и поземлени имоти с идентификатор № 000571.1.17 и № 000571.1.18, които образуват УПИ VI-1.23 в м. „Сакараджа“, с. Априлци/с. Сбор, община Пазарджик, включително такива вещи/софтуер, необходими за нормалното и самостоятелно функциониране на съответните фотоволтаични централи, подробно описани в Приложение № 1.

Видно от Приложение № 1 към проекта на Договор за особен залог върху индивидуално определени движими вещи и в изпълнение на уговореното в чл. 1, б. „а“ от него, залогодателят се задължава да извърши допълнително вписване към вписания особен залог, с което заложеното имущество следва да се индивидуализира по следния начин:

движими вещи – ДМА- движими вещи (ново технологично оборудване) софтуер, а именно: всички и всякакви движими вещи, които са инсталирани като част от фотоволтаичните електрически централи, които са монтирани и опериращи на територията на ПИ с идентификатор № 65468.115.6, ПИ с идентификатор № 00571.2.13,

ПИ с идентификатор № 00571.1.20, ПИ с идентификатор № 65468.112.23, ПИ с идентификатор № 00571.1.19, ПИ с идентификатор № 00571.1.17 и 00571.1.18, които образуват УПИ VI-1.23 в м. Сакараджа, с. Априлци/с. Сбор, общ. Пазарджик включително такива вещи/софтуер, необходими за нормалното и самостоятелно функциониране на съответните фотоволтаични централи, подробно описани в Приложение 1 към проекта на Договор за особен залог върху индивидуално определени движими вещи, собственост на „Риал Стейтс“ ЕООД, закупени/придобити/ със средства от кредита, както следва:

Приложение № 1

Инвентарен номер	Дълготраен актив	Сериен номер	Местоположение	Отчетна стойност, в лв.
0000000189	Мълниезащитна система за ФЕЦ Априлци - 2.834520 MWp.		ФЕЦ Априлци, ПИ 00571.2.11/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	318 782.00
0000000190	Ел.мрежа с обединително стрингово табло с 24 стринга 1500 V DC и кабелна мрежа		ФЕЦ Априлци, ПИ 00571.2.11/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	494 343.07
0000000191	Конструкция с едноосови тракери		ФЕЦ Априлци, ПИ 00571.2.11/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	956 346.01
0000000192	Фотоволтаичен модул JNHM144-455 ($\pm 5Wp$) - 4212 бр.		ФЕЦ Априлци, ПИ 00571.2.11/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	2 040 204.82
0000000193	Фотоволтаичен модул JNHM144-460 ($\pm 5Wp$)- 1996бр		ФЕЦ Априлци, ПИ 00571.2.11/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	95 634.60
0000000194	Мълниезащитна система на ФЕЦ с.Сбор - 5.059080 MWp		ФЕЦ с.Сбор, ПИ 65468.115.6/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	568 945.28
0000000195	Конструкция с едноосови тракери		ФЕЦ с. Сбор, ПИ 65468.115.6/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	1 706 835.83
0000000196	Ел. мрежа с обединително стрингово табло 24 стринга v dc и кабелна мрежа		ФЕЦ с.Сбор, ПИ 65468.115.6/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	882 277.38
0000000197	Фотоволтаичен модул JNHM144-455 ($\pm 5Wp$) - 8460 броя		ФЕЦ с.Сбор, ПИ 65468.115.6/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	3 641 249.76
0000000198	Фотоволтаичен модул JNHM144-460 ($\pm 5Wp$) - 2630 броя		ФЕЦ с.Сбор, ПИ 65468.115.6/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	170 683.58
0000000200	SCADA система за ФЕЦ Априлци - .834520MWp		ФЕЦ Априлци, ПИ 00571.2.11/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	55 564.05

0000000201	SCADA система за ФЕЦ с.Сбор - 5.059080MWp		ФЕЦ с.Сбор, ПИ 65468.115.6/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	99 171.29
0000000202	Инвенторна станция с инст. мощност 2.834520 MWp -Инвентор Тип PVS980-58-1909kVA- J+KPY SafePlus CCV- 2бр.+Силови Електрически трансформатори	Инвентори Тип PVS980-58- 1909kVA- J+8H382+F314+K475+F300+G300+G415 +G410+P928-1 бр максимална изх.мощност - 2100kVA KPY SafePlus CCV-1бр. Трансформатор S/N:1LTR0049686	ФЕЦ Априлци, ПИ 00571.2.11/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	1 180 672.55
0000000203	Инвенторна станция с инсталирана мощност 5.059080 Инвентор тип PVS980-58-1909kVA-J- 3бр.+KPY SafePlus CCCV- 1бр+Трансформатор 2300 kVA-3бр	ИНВЕНТОР ТИП PVS980-58- 1909kVA- J+8H382+F314+K475+F300+G415+G410 +P928-3бр.+KPY SafePlus CCCV-1бр+ KPY SafePlus CCV-2бр+Трансформатор 2300 kVA, 33000V/630V-3бр S/N 1- 1LTR0049687 2-1LTR0049956 3- LTR0049688	ФЕЦ с.Сбор, ПИ 65468.115.6/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	2 107 276.34
0000000262	Мълниезащитна система за ПИ 00571.1.14		ФЕЦ Априлци, ПИ 000571.1.14/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	1 396 135,21
0000000263	Кабелни линии СрН 33 kV ПИ 000571.1.14		ФЕЦ Априлци, ПИ 000571.1.14/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	2 225 435,88
0000000264	Конструкция с едноосови тракери ПИ 000571.1.14		ФЕЦ Априлци, ПИ 000571.1.14/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	4 188 405,64
0000000265	Обединително стрингово табло 46 броя с 24 стринга 1500 V DC със стрингов мониторинг		ФЕЦ Априлци, ПИ 000571.1.14/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	1 582 564,18
0000000266	ФотоVOLтаичен модул 455 (±5Wp) 22 632 бр по ПИ 00571.1.14		ФЕЦ Априлци, ПИ 000571.1.14/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	7 425 384,66
0000000267	ФотоVOLтаичен модул 460 (±5Wp) 4 602 бр ПИ 000571.1.14		ФЕЦ Априлци, ПИ 000571.1.14/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	1 509 880,71
0000000268	SCADA система за ФЕЦ Априлци - 12.414480 MWp		ФЕЦ Априлци, ПИ 000571.1.14/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	243 356,47

0000000269	ИНВЕНТОРНА СТАНЦИЯ с Инвентор Тип PVS980-58-2000 kVA-K 3 бр. Инвентор Тип PVS980-58-1909 kVA-J 1 бр. Инвентор Тип PVS980-58-4565 kVA-J 1бр. + КРУ SafePlus 36 kV-5 бр. + Силови Електрически трансформатори - 5 бр.	Инвентор Тип: 1. PVS980-58-2000 kVA- K, сериен номер 9213000402; 2. PVS980- 58-2000 kVA-K, сериен номер 9213000403; 3. PVS980-58-2000 kVA-K, сериен номер 9213000448; 4. PVS980-58- 1909 kVA-J, сериен номер 9213000398; 5. PVS980-58-4565 kVA-J, сериен номер 2134600013 КРУ Safe Plus, серийни номера 20211321279003; 202113215000004;202113217550002;2021 13215000003; 202113215000001. Трансформаторен сериен номер: 1LTR- 0050589; 1LTR-0050387; 1LTR-0050378; 1LTR-0050389;1LTR-0050388.	ФЕЦ Априлци, ПИ 000571.1.14/РИАЛ СТЕЙТС ЕООД	2 057 286,20
------------	---	---	--	--------------

Описаните по-долу движими вещи представляват дълготрайни материални активи, които ще бъдат част от енергиен обект „ФЕЦ с инсталирана мощност 150 MWp“.

Номер	Име на Дълготраен актив	Колич.	Ед. цена, в лв.	Стойност, в лв.	Сериен номер
305/1	Фотоволтаичен модул 465 W ($\pm 5Wp$)	22176,00	526,00	11 664 576,00	
305/2	Фотоволтаичен модул 470 W ($\pm 5Wp$)	16632,00	526,00	8 748 448,63	
305/3	Фотоволтаичен модул 475 W ($\pm 5Wp$)	18216,00	526,98	9 599 504,11	
305/4	Инверторни станции за открит монтаж модел - PVS980-58 с тах изходна мощност 2300kVA	1,00	527 425,34	527 425,34	Инверторна станция 2,1 MW 9213000446 Трансформатор 1LTR0052332 КРУ 202113303520003
305/5	Инверторни станции за открит монтаж модел - PVS980-58 с тах изходна мощност 5000kVA	5,00	125 574,63	627 873,15	Инверторна станция 5,00 MW 1- 2214600006 2-2214600005 3- 2214600002 4-2214600003 5- 2214600004 Трансформатор 1- 1LTR0052353 2-1LTR0052352 3- 1LTR0052357 4-1LTR0052355 5- 1LTR0052470 КРУ 1- 202113303510003 2- 202113303510002 3- 202113303510001 4- 202113303530002 5- 202113303510005
305/6	Инверторни станции за открит монтаж модел - PVS980-58 с тах изходна мощност 2400kVA	1,00	552 540,83	552 40,83	Инверторна станция 2,2 MW 2206600055 Трансформатор 1LTR0052337 КРУ 202113303520002

Описаните по-горе движими вещи в цялост ще бъдат част от изграждания енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“, с обща инсталирана мощност 36,3 MWp, които технологично могат да бъдат експлоатирани самостоятелно.

В проекта на Договор за особен залог върху индивидуално определени движими вещи не е предвидено, че банката, при принудително удовлетворяване на вземането си,

има право да продаде заложеното имущество по реда на чл. 53, ал. 1, предл. 2 от ЗЕ, съгласно който разпореждане с имуществото, с което се осъществява лицензионна дейност, може да се извършва само в неговата цялост след разрешение на Комисията. Предвид това, на заявителя следва да бъде указано в проекта на Договор за особен залог върху индивидуално определени движими вещи да бъде включена клауза, която предвижда в случай на принудително изпълнение от страна на „XXX“ АД заложените вещи да бъдат продавани само в тяхната цялост като енергиен обект, след предварително разрешение от КЕВР.

3. Проект на Договор за особен залог на вземания между „XXX“ АД, в качеството на кредитор и „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството на залогодател

Според ал. 1, б. „а“, т. 1 и т. 2 от проекта на договор за особен залог на вземания, заложеното имущество представлява:

- по т. 1 - всички настоящи и бъдещи вземания на залогодателя към трети лица, произтичащи от сключени от него договори с тези лица във връзка с проектирането, изграждането и дейността по проекта (изграждането и развитието на фотоволтаични електрически централи, разположени в поземлени имоти с идентификатори № 65468.115.6, ПИ с идентификатор № 000571.2.13, ПИ с идентификатор № 000571.1.20, ПИ с идентификатор № 65468.112.23, ПИ с идентификатор № 000571.1.19, ПИ с идентификатор № 00571.1.17 и 00571.1.18, които образуват УПИ VI-1.23 в м. Сакарджа, в землището на с. Априлци/с. Сбор, община Пазарджик), включително, но не само договори за доставка, продажба, извършване на услуги, наеми, предварителни договори за продажба, гаранции за добро изпълнение и др., включително вземания за обезщетения за вреди, лихви, разноски, неустойки и др. подобни, както и вземания на недоговорни основания, както и всякакви други вземания на залогодателя към трети лица свързани с/произтичащи от осъществяване на дейността по проекта, независимо от това дали длъжник по вземането е купувач, комисионер, посредник, клиент, наемател, или друго лице, независимо дали са възникнали преди датата на настоящия договор или след нея. Вземанията, описани по-долу, могат да бъдат индивидуализирани с допълнителни вписвания към първоначално учредения залог. Залогът обхваща съществуващите, условните и бъдещите, изискуемите и въобще цялата съвкупност от вземания на залогодателя от лицата, описани по-долу, както и вземания за неустойки, компенсации др. подобни свързани с доставката/продажбата или съответната друга сделка.

- по т. 2 - всички настоящи и бъдещи парични вземания на залогодателя от банката за наличността по банкови сметки, открити на негово име в „XXX“ АД и дохода (лихви) от тези вземания, както и бъдещите вземания по всички открити впоследствие сметки на негово име в „XXX“ АД.

Съгласно чл. 1.1 от проекта на Договор за особен залог на вземания, залогодателят може да индивидуализира с допълнителни вписвания към първоначално учредения особен залог на вземания, като се индивидуализират лицата, към които залогодателят има вземания по сключени договори, а именно:

1. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Риал Стейтс“ ЕООД към „Инерком“ ЕООД, произтичащи от сключен договор във връзка с поддръжка и обслужване на ФЕЦ -Договор за обслужване, експлоатация и поддръжка на фотоволтаична електрическа централа.;

2. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Риал Стейтс“ ЕООД към „Токи Пауър“ АД, произтичащи от Договор за покупко - продажба на електрическа енергия №3 от 15.09.2021 г., Допълнително споразумение № 1/15.09.2021 г. и Допълнителни споразумения към него.;

3. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Риал Стейтс“ ЕООД към „Компания за енергетика и развитие“ ООД, произтичащи от Договор за покупко-продажба на електрическа енергия № 2 от 08.09.2021 г. и Допълнителни споразумения към него;

4. Всички настоящи и бъдещи вземания на Риал Стейтс“ ЕООД към „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД, произтичащи от Договор за пренос № PRN-002/24.09.2021 г.;

5. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Риал Стейтс“ ЕООД към „Инерком“ ЕООД, произтичащи от сключен договор във връзка с поддръжка и обслужване на ФЕЦ -Договор за обслужване, експлоатация и поддръжка на фотоволтаична електрическа централа.;

6. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Риал Стейтс“ ЕООД към „Инерком“ ЕООД, произтичащи от сключен договор във връзка с поддръжка и обслужване на ФЕЦ - Договор за обслужване, експлоатация и поддръжка на фотоволтаична електрическа централа от 19.08.2021 г.;

7. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Риал Стейтс“ ЕООД към „Токи Пауър“ АД, произтичащи от Договор за покупко - продажба на електрическа енергия №3 от 15.09.2021 г., Допълнително споразумение № 1/15.09.2021 г. и Допълнително споразумение № 2/15.09.2021 г. към него.;

8. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Риал Стейтс“ ЕООД към „Компания за енергетика и развитие“ ООД, произтичащи от Договор за покупко-продажба на електрическа енергия №2 от 08.09.2021 г. и Допълнително споразумение от 24.09.2021 г. към него.;

9. Всички настоящи и бъдещи вземания на „Риал Стейтс“ ЕООД към „Инерком“ ЕООД, произтичащи от сключен договор във връзка с поддръжка и обслужване на ФЕЦ - Договор за обслужване, експлоатация и поддръжка на фотоволтаична електрическа централа от 24.11.2021 г.

4. Проект на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижими имоти

Съгласно представения проект на Нотариален акт, за обезпечаване на всички вземания на „XXX“ АД, произтичащи от Договор за предоставяне на инвестиционен кредит, „Риал Стейтс“ ЕООД - ипотекарен длъжник и кредитополучател, учредява в полза на „XXX“ АД договорна ипотека върху следните недвижими имоти:

1.) Поземлен имот с идентификатор № 00571.2.13 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-123/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес: област Пазарджик, община Пазарджик, с. Априлци, м. „Сакарджа“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, **площ: 107 717 кв. м.**, предишен идентификатор: 00571.2.11, 00571.2.4, номер по предходен план: 002001, парцел I-2.11, „За производство на електрическа енергия от ВЕИ“, 002004 при съсед: 00571.2.12, 00571.2.6, 00571.1.11, 00571.2.5, 00571.2.7, 00571.2.2, 65468.115.6, 65468.115.13, съгласно скица № № 15-1383720 от 28.11.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот представлява УПИ I-2.13, за производство на електрическа енергия от ВЕИ, и съгласно Заповед за одобряване на ПУП № 114/23.05.2022 г., издадена от кмета на община Пазарджик, е образуван от ПИ с идентификатор 00571.2.11, с площ: 55 674 кв. м. (идентичен с УПИ I-2.11), към който е присъединен ПИ с идентификатор 00571.2.4, с площ: 52 042 кв. м., ведно с всички подобрения и приращения в описания имот на

основание чл. 92 от ЗС, както и ведно с фотоволтаична електрическа централа, която ще бъде изградена в описания имот.

2.) Поземлен имот с идентификатор 00571.1.17 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-123/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: от 03.05.2022 г., с адрес: област Пазарджик, община Пазарджик, с. Априлци, м. „Сакарджа“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята: 5 (пета), **площ: 30 489 кв. м.**, предишен идентификатор: 00571.1.6, номер по предходен план: 001006, при съседни: 00571.1.18, 00571.1.11, 00571.1.14, съгласно скица № 15-471430-03.05.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, и **поземлен имот с идентификатор 00571.1.18** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-123/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: от 03.05.2022 г., с адрес: област Пазарджик, община Пазарджик, с. Априлци, м. „Сакарджа“, трайно предназначение на територията: земеделска, начин на трайно ползване: друг вид земеделска земя, категория на земята: 5 (пета), **площ: 29 982 кв. м.**, предишен идентификатор: 00571.1.6, номер по предходен план: 001006, при съседни: 00571.5.3, 00571.5.2, 00571.1.14, 00571.5.13, 00571.5.1, 00571.1.11, 00571.1.17, 00571.5.14, съгласно Скица № 15-471432-03.05.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, от които имоти е обособен **УПИ VI-1.23**, за производство на електрическа енергия от ВЕИ, съгласно заповед за одобряване на ПУП № 246/ 03.11.2022 г., издадена от кмета на община Пазарджик, ведно с всички подобрения и приращения в описаните имоти на основание чл. 92 от ЗС, както и ведно с фотоволтаична електрическа централа, която ще бъде изградена в описаните имоти.

3.) Поземлен имот с идентификатор 00571.1.20 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-123/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес: област Пазарджик, община Пазарджик, с. Априлци, м. „Сакарджа“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, **площ: 333 409 кв. м.**, предишен идентификатор: 00571.1.14 и 00571.1.1, номер по предходен план: 001001, 001004, 001005, парцел П-1.14 за производство на ел. енергия, при съседни: 00571.1.7, 00571.1.9, 00571.1.8, 00571.1.10, 00571.5.11, 00571.5.8, 00571.5.6, 00571.5.7, 00571.5.5, 00571.5.4, 00571.5.3, 00571.1.18, 00571.1.17, 00571.1.11, 65468.114.13, 65468.115.13, 00571.1.19, съгласно скица № № 15-1384986 от 28.11.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот представлява **УПИ П-1.20**, за производство на електрическа енергия от ВЕИ, и **поземлен имот с идентификатор 00571.1.19** по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-123/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма данни за изменение, с адрес: област Пазарджик, община Пазарджик, с. Априлци, м. „Сакарджа“, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, **площ: 89 390 кв. м.** (предишен идентификатор: 00571.1.1, 00571.1.13, 00571.1.15, 00571.1.16, номер по предходен план: 001001, 001004, 001005, парцел III-1.15 за пр. на ел; парцел I-1.13 за производство на електрическа енергия, при съседни: 00571.1.8, 00571.1.20, 65468.114.13, 65468.112.16, 65468.113.38, съгласно скица № № 15-1384974 от 28.11.2022 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот представлява **УПИ I-1.19**, за производство на електрическа енергия от ВЕИ, и съгласно заповед за одобряване на

ПУП № 93/28.04.2022 г., издадена от кмета на община Пазарджик, УПИ II-1.20 и УПИ I-1.19 са образувани от ПИ с идентификатор 00571.1.13, с площ: 25 465 кв. м. (идентичен с УПИ I-1.13), ПИ с идентификатор 00571.1.14, с площ: 326 737 кв. м. (идентичен с УПИ II-1.14), ПИ с идентификатор 00571.1.15, с площ: 50 438 кв. м. (идентичен с УПИ III-1.15), ПИ с идентификатор 00571.1.1, с площ: 19 203 кв. м., ПИ с идентификатор 00571.1.16, с площ: 956 кв. м., ведно с всички подобрения и приращения в описаните имоти на основание чл. 92 от ЗС, както и ведно с фотоволтаична електрическа централа, която ще бъде изградена в ПИ 00571.1.20 и ПИ 00571.1.19.

4.) Поземлен имот с идентификатор 65468.112.23 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот, адрес на поземления имота: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Сакарджа“, с площ: **440 419** кв. м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното производство, предишен идентификатор: 65468.114.14, 65468.114.13, 65468.113.41, 65468.113.40, 65468.113.39, 65468.113.38, 65468.113.24, 65468.112.19, 65468.112.12, 65468.109.14, 65468.109.13, 65468.109.11, 65468.109.9, 65468.107.4, номер по предходен план: 114002, 114003, 114004, 114005, 114006, 114007, 114008, 114009, 114010, 114011, 114012, 000196, от 113001 до 113022, от 113033 до 113037, 113025; 113026; 113027; 113028; 113028; 113029; 113030; 113031; 113032, 000197, 000195, 113024, 109008, 109012, 112004, 112006, 112011, 112002, 112007, 112005, 112003, парцел 112009-за производство на електрическа енергия от ВЕИ, 000144, 109001, 109002, 109003, 109004, 109005, 109006, 109007, 000142, 109011, 109009, 107002, при съседи: 65468.110.1, 65468.111.6, 65468.111.1, 65468.111.2, 65468.111.3, 65468.111.4, 00571.1.15, 00571.1.16, 00571.1.8, 00571.1.14, 00571.1.13, 65468.112.10, 65468.115.13, 65468.107.5, 65468.112.13, 65468.108.7, 65468.108.6, 65468.108.8, който имот представлява **УПИ IV-112.23**, за производство на електрическа енергия от ВЕИ, и съгласно заповед за одобряване на ПУП № 139/ 01.07.2022 г., издадена от кмета на общ. Пазарджик, **е образуван от ПИ с идентификатор 65468.112.19, с площ: 958 233 кв. м.** (идентичен с УПИ 112009), към който се присъединяват: ПИ с идентификатор 65468.107.4, с площ: 1 605 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.109.13, с площ: 878 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.109.14, с площ: 12 034 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.109.9, с площ: 5 695 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.109.11, с площ: 4 033 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.112.12, с площ: 4 860 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.113.38, с площ: 4 902 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.113.39, с площ: 935 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.113.41, с площ: 86 549 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.113.24, с площ: 2 000 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.113.40, с площ: 27 012 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.114.13, с площ: 2 061 кв. м., ПИ с идентификатор 65468.114.14, с площ: 62 972 кв. м., ведно с всички подобрения и приращения в описания имот на основание чл. 92 от ЗС, както и ведно с фотоволтаична електрическа централа, която ще бъде изградена в описания имот.

5.) Поземлен имот с идентификатор 65468.115.6 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със заповед № РД-18-122/30.06.2017 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: от 15.12.2017 г. на началник на СГКК-Пазарджик, адрес на поземления имота: обл. Пазарджик, общ. Пазарджик, с. Сбор, местност „Сакарджа“, **с площ: 133 608 кв. м.**, трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за електроенергийното

производство, предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: 115006, при съседни: 65468.115.14, 65468.115.5, 65468.115.4, 00571.2.11, 65468.115.3, 00571.2.2, 00571.2.7, 65468.115.7, 65468.115.15, 65468.115.8, 65468.115.13, съгласно скица № 15-941630-26.08.2021 г., издадена от СГКК-Пазарджик, който имот представлява УПИ с пл. № 115006, с площ 133 608 кв. м., обособен при разделянето на поземлен имот с пл. № 115002, с площ 133 352 кв. м, ведно с всички подобрения и приращения в описания имот на основание чл. 92 от ЗС, както и ведно с фотоволтаична централа за производство на електрическа енергия от ВЕИ с максимална мощност 5 059 080 Wp, която е изградена в описания имот на основание одобрен на 15.04.2021 г. инвестиционен проект, разрешение за строеж № 116/25.05.2021 г. на главния архитект на Общ. Пазарджик, Акт образец 16/14.09.2021 г. и разрешение за ползване № ДК-07-ПЗ-82/15.09.2021 г., издадена от началник РДНСК – Пазарджик.

Съгласно проекта на Нотариален акт, ипотеката обхваща описаните по-горе имоти, ведно с всички настоящи и бъдещи подобрения и приращения в тях на основание чл. 92 от ЗС. В проекта на нотариален акт е предвидено, че банката, при принудително удовлетворяване на вземането си, има право да продаде ипотекираното имущество по реда на чл. 53, ал. 1, предл. 2 от ЗЕ, съгласно който разпореждане с имуществото, с което се осъществява лицензионна дейност, може да се извършва само в неговата цялост след разрешение на Комисията.

По силата на чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗЕ КЕВР разрешава извършването на разпореждане с имущество, с което се упражнява лицензионна дейност в случаите, предвидени в този закон, както и на други сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задлъжнялост на енергийното предприятие. На основание чл. 53, ал. 5 от ЗЕ, КЕВР дава разрешение за учредяване на залог, включително особен залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност. Според чл. 92, ал. 1 от НЛДЕ Комисията дава разрешение за особен залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, както и за извършване на сделки, между които заеми със срок на погасяване, по-дълъг от една година и сделки на стойност повече от 10 на сто от активите на лицензианта съгласно последния одитиран годишен финансов отчет. В конкретния случай, видно от условията на проекта на Договор за инвестиционен кредит, същият има срок на погасяване по-дълъг от една година, а стойността на сделката представлява XXX % от активите на лицензианта, съгласно последният одитиран годишен финансов отчет за 2021 г. на „Риал Стейтс“ ЕООД. Следователно, сделката попада в приложното поле на чл. 21, ал. 1, т. 23, пр. 2 от ЗЕ във връзка с чл. 92, ал. 1, т. 2 и т. 3 от НЛДЕ и следва да бъде разгледана от КЕВР. Договорът за особен залог върху индивидуално определени движими вещи, чрез който се извършва индивидуализиране на вещи, съставляващи имущество, с което се осъществява лицензионната дейност и учредяването на договорна ипотека върху недвижими имоти, ведно с инкорпорираното в правото на собственост върху този имот правомощие на „Риал Стейтс“ ЕООД, да построи и да стане собственик на ФЕЦ, са сделки, които попадат в приложното поле на чл. 53, ал. 5 от ЗЕ и чл. 92, ал. 1, т. 1 от НЛДЕ, поради което подлежат на разрешаване от КЕВР. Сделката, чрез която „Риал Стейтс“ ЕООД ще учреди в полза на „XXX“ АД залог върху вземания, произтичащи от договори на залогодателя, сключени или които ще бъдат сключени във връзка с проектирането, изграждането, въвеждането в експлоатация и поддържането на ФЕЦ в поземлени имоти с идентификатори № 65468.115.6, ПИ с идентификатор № 00571.2.13, ПИ с идентификатор № 00571.1.20, ПИ с идентификатор № 65468.112.23, ПИ с идентификатор № 00571.1.19, и поземлени имоти с идентификатор № 00571.1.17 и № 00571.1.18, които образуват УПИ VI-1.23 в м. Сакарджа, в землището на с. Сбор и с. Априлци, община Пазарджик, част от

изграждания енергиен обект, както и предоставянето на обезпечение чрез залог върху вземания по сметки, оказва влияние върху финансовото състояние на дружеството, тъй като до погасяването на всички вземания на банката, обезпечението е на разположение и под контрола на банката, като в случай на неизпълнение дължимите суми се инкасират служебно от банката от сметките на залогодателя. В тази връзка, тази сделка попада в приложното поле на чл. 21, ал. 1, т. 23 от ЗЕ, поради което подлежи на разрешаване от КЕВР.

Предвид гореизложеното, на основание от чл. 92, ал. 1 и ал. 4 от НЛДЕ, КЕВР следва да извърши преценка дали сключването на тези сделки води или може да доведе до нарушаване сигурността на снабдяването, вследствие на задлъжнялост на енергийното предприятие, или до нарушаване на съществени условия за осъществяване на лицензионната дейност, включително принципите по чл. 23 от ЗЕ. Преценката на горните сделки, с оглед тяхното разрешаване или не, е обвързана с финансово-икономически анализ на съвкупното влияние на всички произтичащи от тези сделки задължения върху финансово състояние на лицензианта. В тази връзка е установено следното:

Финансов анализ и финансови резултати от дейността на „Риал Стейтс“ ЕООД:

Съгласно одитираният годишен финансов отчет за 2021 г. е видно, че „Риал Стейтс“ ЕООД реализира общ всеобхватен доход, който е положителна стойност в размер на 1 304 хил. лв., формиран от печалба в размер на 1 298 хил. лв. и друг всеобхватен доход, нетно от данъци представляващ положителна стойност от преоценки на нетекущи активи в размер на 6 хил. лв., спрямо общ всеобхватен доход, който е положителна стойност в размер на 14 290 хил. лв., формиран от загуба в размер на 621 хил. лв. и друг всеобхватен доход, нетно от данъци представляващ положителна стойност от преоценки на нетекущи активи в размер на 14 911 хил. лв.,

Отчетената печалба през 2021 г. в размер на 1 298 хил. лв., спрямо отчетената загуба в размер на 621 хил. лв. през 2020 г., е вследствие на ръста на приходите през 2021 г. с около 120,00% в частта на приходите от продажба на продукция по договори с клиенти в размер на 3 940 хил. лв., спрямо 1 794 хил. лв. през 2020 г., както и реализирани други приходи през 2021 г. в размер на 2 464 хил. лв. при ръст на общите разходи от оперативна дейност през 2021 г. с около 24,00% в размер на 2 562 хил. лв. спрямо 2 068 хил. лв. за 2020 г.

Във връзка с горното, следва да се анализират и параметрите на инвестиционните намерения на „Риал Стейтс“ ЕООД, с оглед установяването на влиянието на горните сделки върху сигурността на снабдяването вследствие на задлъжнялост на енергийното предприятие.

Прогнозен паричен поток за периода 2022 г. - 2038 г. :

Извършеният анализ на данните, заложен от дружеството в представения финансов модел показва, че приходите от продажба на електрическа енергия са прогнозирани при годишно производство на електрическа енергия за 2022 г. в размер на XXX MWh, което през 2035 г. е в размер на XXX MWh, а през 2038 г. е в размер на XXX MWh, при годишната деградация от XXX %.

Дружеството прогнозира да реализира произведената електрическа енергия по пазарна цена, която за 2022 г. е заложена в размер на XXX лв./MWh, през 2035 г. е в размер на XXX лв./MWh, а през 2038 г. достига до XXX лв./MWh, при годишен ръст от XXX %.

В допълнение към горното, следва да се има предвид че с Решение № Р-349 от 20.09.2021 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи договор за банков кредит с „XXX“ АД (XXX АД) в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро) и да учреди в полза на банката следните обезпечения: залог или ипотека върху имущество, с което се

осъществява лицензионна дейност с цел обезпечаване на вземанията на банката, произтичащи от Договор за банков кредит с ХХХ АД. С Решение № Р-354 от 21.10.2021 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД в допълнение към сключен договор за инвестиционен кредит с „ХХХ“ АД с максимален разрешен размер ХХХ хил. лв. (ХХХ хил. евро). да сключи следните анекси: Анекс № 1 към Договор с № 100-3805-2/13.07.2021 г. за учредяване на особен залог върху вземания и Анекс № 1 към Договор с №100-3805-1/13.07.2021 г. за учредяване на особен залог върху движими вещи, за обезпечаване на вземания на банката по Договор за предоставяне на инвестиционен кредит № 100-3805/13.07.2021 г. С Решение № Р-366 от 09.12.2021 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „ХХХ“ АД Анекс № 1 към Договор за предоставяне на инвестиционен кредит № 100-3805 от 13.07.2021 г. с максимален разрешен размер ХХХ хил. лв. (ХХХ хил. евро). С Решение № Р-371 от 22.12.2021 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да учреди в полза на „ХХХ“ АД договорна ипотека, съгласно сключена кредитна линия в размер на максимум ХХХ хил. лв. (ХХХ хил. евро). С Решение № Р-387 от 09.03.2022 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „ХХХ“ АД договор за банков кредит в размер на ХХХ хил. лв. (ХХХ хил. евро) и да учреди в полза на банката съответните обезпечения. С Решение № Р-418 от 10.11.2022 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „ХХХ“ АД договор за инвестиционен кредит в размер на ХХХ хил. лв. (ХХХ хил. евро) и да учреди в полза на банката съответните обезпечения.

В допълнение към горното, дружеството е уточнило, че разрешената от Комисията сделка за сключването на договор за банков кредит в размер на ХХХ хил. лв. (ХХХ хил. евро) с „ХХХ“ АД за финансиране до ХХХ % от общите разходи за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на нова фотоволтаична електроцентрала с инсталирана мощност 51,09 MW върху собствени на кредитополучателя поземлени имоти с кадастрален номер 65468.112.16 и 65468.107.1, находящи се в землището на с. Сбор, при финализиране на сделката с банката - окончателният договор е претърпял промени, а именно: на 19.04.2022 г. между „Риал Стейтс“ ЕООД, в качеството си на кредитополучател и „ХХХ“ АД, в качеството си на кредитор е подписан Договор за банков кредит № ХХХ / ХХХ г., за заемна сума в размер на ХХХ хил. лв. (ХХХ хил. евро), за финансиране до ХХХ % от общите разходи за проектиране, изграждане и въвеждане в експлоатация на нови фотоволтаични електроцентрали с обща инсталирана мощност 26,065 MW върху собствени на „Риал Стейтс“ ЕООД поземлени имоти с идентификатор 65468.112.16 и поземлен имот с идентификатор 65468.107.1, находящи се в землището на с. Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик.

За останалите ХХХ хил. лв. (ХХХ хил. евро) от размера на разрешения кредит с Решение № Р-387 от 09.03.2022 г. на КЕВР, „Риал Стейтс“ ЕООД няма да подпише договор с „ХХХ“ АД.

В тази връзка и предвид промяната в договорените параметри по разрешения инвестиционен кредит с ХХХ АД и актуализация на строителния график при изпълнението на проекта „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 150 MWp“, са водени преговори за финансиране с „ХХХ“ АД за остатъка от неизпълнението на горния проект в размер на 25 MW, както и допълнителни 11,3 MW, или общо 36,3 MW.

В тази връзка и съгласно представените прогнозни парични потоци за периода 2022 г. - 2038 г. са включени освен плащания на главница и лихви по обслужване на новия инвестиционен кредит към „ХХХ“ АД до ХХХ г. включително, така и задълженията по съществуващите кредити към ХХХ АД, към „ХХХ“ и към „ХХХ“ АД, съгласно съответните погасителни планове.

Общо за периода приходите са в размер на XXX хил. лв., при общ размер на оперативните разходи от XXX хил. лв. и разходи за данъци в размер на XXX хил. лв. Свободния паричен поток преди обслужване на дълга е XXX хил. лв. Плащанията на главница и лихви общо за периода са в размер на XXX хил. лв. (Главница XXX хил. лв. и XXX хил. лв. лихва).

Общата стойност на свободния паричен поток след обслужване на дълга е XXX хил. лв.

В тази връзка и според договора за кредит, кредитополучателя трябва да поддържа коефициент не по-малък от XXX по време на периода за погасяване на кредита.

От анализа е видно, че коефициентът за покритие на дълга за периода до 2035 г. е средно XXX, изчислен на база прогнозния паричен поток, като съотношение между паричните средства на разположение за обслужване на дълга към определените плащания на главници и лихва по кредита при минимален размер за периода 2022 г. - 2038 г. от XXX и средно за периода в размер на XXX.

Предвид горното и при така заложените параметри и допускания, прогнозният паричен поток за периода на обслужване на кредита (2022 г. - 2035 г.), както и след това до края на 2038 г. е положителен през всичките години и показва, че „Риал Стейтс“ ЕООД ще разполага с необходимия паричен ресурс за обслужване на задълженията по настоящия договор за инвестиционен кредит с „XXX“ АД и съществуващите кредити. Следователно КЕВР приема, че разглежданите сделки няма да доведат до нарушаване на сигурността на снабдяването вследствие на задължениост на дружеството.

Изказвания по т.1.:

Докладва А. Иванова. Във връзка с подадените заявления от „Риал Стейтс“ ЕООД дружеството е поискало от страна на Комисията да прегледа и установи следва ли да издаде разрешение за извършване на сделки, които или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задължениост на енергийното предприятие, от една страна, и от друга, Комисията да издаде разрешение за учредяване на залог и ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност. В тази връзка дружеството е представило Проект на Договор за инвестиционен кредит с „XXX“ АД на стойност малко над XXX млн. лв., срок на погасяване – юни XXX г. В доклада подробно са посочени параметрите на сделката. В допълнение дружеството като обезпечение по договора с „XXX“ АД е представило и обезпечения – Проект на договор за учредяване на залог върху вземания, Проект на договор за учредяване на залог върху движими вещи, Проект на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека. Във всички е посочено, че дружеството или банката може да бъде удовлетворена само и единствено след разрешение от страна на Комисията и енергийният обект в зависимост от обезпечението да бъде в цялост, с изключение на обезпечението във връзка с Проекта на договор за особен залог върху движими вещи, поради което в доклада е посочено, че на дружеството следва да бъде указано преди сключване на окончателния договор с банката, в частта на особен залог на движими вещи да бъде включена изрично тази клауза. В тази връзка е извършено изследване на финансовите параметри и паричните потоци на дружеството във връзка с погасяването на настоящия кредит и съществуващите такива. С Решение № Р-387 от 09.03.2022 г. КЕВР е разрешила на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за инвестиционен кредит в размер на малко над XXX млн. лв. за строителството на част от Фотоволтаична 150 MWp централа с обща инсталирана мощност малко над 51 MW. В тази връзка след разрешението на КЕВР дружеството посочва в своето заявление, че на

по-късен етап през м. март, когато е финализирана въпросната сделка, тя не е изпълнена в цялост и финалният договор с банката е сключен за приблизително 26 MW като изпълнение и за половината от сумата от XXX млн. лв. (сумата е XXX хил. лв. във финалния договор). В тази връзка на по-късен етап и към настоящия момент „Риал Стейтс“ ЕООД посочва, че е водило преговори с различни банки, като към днешна дата финалният договор е към „XXX“ АД за остатъка от предходното разрешение. За остатъка от тези 51 MW остават 25 MW неизпълнени. В тази връзка „XXX“ АД се съгласява и настоящият преглед включва тези 25 MW, както и допълнително финансиране на още 11,3 MW. Крайната обща инсталирана мощност, за която ще бъде отпуснато финансиране, е 36,3 MW. На база разгледаните прогнозни парични потоци е видно, че дружеството ще калкулира достатъчно парични средства за въпросния кредит, както и след това периодът 2022 – 2038 г. в цялост, кредитът ще бъде погасен 2035 г. Едно от изискванията на банката е дружеството по време на погасяване на дълга да поддържа коефициент за покритие не по-малко от XXX. В случая е XXX, а общо за периода 2022 – 2038 г. е XXX или средно за периода в размер на XXX. Предвид на това прогнозният паричен поток е положителен във всички години и показва, че „Риал Стейтс“ ЕООД ще калкулира достатъчно парични средства, с които да обслужва всички задължения. Следователно може да се направи извод, че разглежданите сделки няма да доведат до нарушаване на сигурността на снабдяването вследствие на задължнялост на дружеството.

В заявлението си дружеството изрично е посочило, че информацията, касаеща финансовите параметри, съставлява защитена по закон информация, поради което при публикуването на информацията на страницата на Комисията, касаеща сделката, същата ще бъде заличена.

А. Иванова прочете:

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 23, предл. 2 и чл. 53, ал. 1 и ал. 5 от Закона за енергетиката, чл. 92, ал. 1 и ал. 4 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката и чл. 43, ал. 1 от Правилника за дейността на Комисията за енергийно и водно регулиране и на нейната администрация, предлагаме КЕВР да обсъди следните решения:

- 1. Да приеме настоящия доклад;*
- 2. Да разреши на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи исканите сделки съгласно мотивите на настоящия доклад;*
- 3. Посочената в мотивите на настоящия доклад защитена по закон информация 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.*

А. Иванова прочете диспозитива на проекта на решение:

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

РЕШИ:

1. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за инвестиционен кредит съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г.

2. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да учреди в полза на „XXX“ АД договорна ипотека съгласно представения проект на нотариален акт с писмо вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г.

3. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог на движимите вещи съгласно представения проект на договор с писмо вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. като указва в същия да бъде включена клауза, която предвижда в случай на

принудително изпълнение от страна на „XXX“ АД заложените вещи да бъдат продавани само в тяхната цялост като енергиен обект, след предварително разрешение от КЕВР;

4. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог върху вземания съгласно представения проект на договор писмо вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г.

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

И. Н. Иванов отбеляза, че в рамките на последната година Комисията многократно издава такива разрешения на „Риал Стейтс“ ЕООД и се надява работната група да е работила внимателно. Председателят не знае в периода от 5,5 месеца, в които не е бил в Комисията, дали не са постъпвали и други заявления и се надява всичко да е наред.

П. Младеновски уточни, че има още 2-3, дори днес са постъпили две нови.

И. Н. Иванов поиска от А. Иванова да направи справка относно общата сума, за която Комисията е дала разрешения по заявления на „Риал Стейтс“ ЕООД. В понеделник тази справка да се направи и да му се докладва.

П. Младеновски каза, че може би трябва да се помисли за промяна в нормативната уредба – Наредба №3, защото реално всички тези кредити при издаването на лицензията Комисията ги отчита като привлечено финансиране, след което за всеки един кредит (понеже тук е на етапи) от всеки един лицензиант, когато се действа на етапи и не се осигурява пълното финансиране, се иска одобрение от Комисията, особено при предоговаряне, промяна в параметри и т.н. Така че може като се одобри в лицензията нещо рамково, на база на рамката, на която е финансирането. Само при съществени изменения да се иска одобряване от страна на Комисията. Това следва да се види със Закона, за да няма противоречия, и при изменението на Наредбата да отпадне тази административна тежест, която е и за двете страни.

И. Н. Иванов каза, че е така, но за някои може да е тълкувано като стремеж на Комисията да се освободи от част от контролните си задължения, които наистина са били въведени преди не повече от 8 години по времето на С. Тодорова, 2014 г.

П. Младеновски каза, че това е стара разпоредба в Наредбата, която е въведена още преди много време за старите централи – за договор над 1 година, остаряла морално и несъответстваща на съвременните условия, на бума на производители и т.н. През 2014 г. С. Тодорова е изпратила едно писмо до банките, защото преди това банките не са знаели за съществуването на тази разпоредба и голяма част от производителите са получавали финансиране без да имат одобрение от страна на КЕВР. След това писмо са станали изключително стриктни, което от друга страна е добре, тъй като ако не е одобрен първоначалният кредит, всяко едно предоговаряне на финансирането след това няма как да бъде одобрено от страна на КЕВР.

И. Н. Иванов каза, че не знае какво предложение може да бъде разгледано и одобрено, но тук се касае за кредит, който ще се изплаща в продължение на 12-13 години, 2035 г. Сумата очевидно надвишава 10% от активите.

А. Иванова уточни, че са XXX %.

И. Н. Иванов е на мнение, че дори и да се направи някакво изменение, едва ли ще може да не минава през Комисията, но това е въпрос вече на допълнителна дискусия.

Б. Голубарев каза, че е проследил, че няколко от имотите са пета категория на земя, а е от 7-ма нагоре.

И. Н. Иванов каза, че това не е променено и попита на коя страница е.

Б. Голубарев отговори, че е т.2 - поземлени имоти с идентификатор №

000571.1.17. По-нататък има и още имоти пета категория.

И. Н. Иванов каза, че реално съгласно действащото законодателство не могат да се строят фотоволтаичен парк на имот, който е категоризиран в пета категория

Б. Голубарев каза, че затова обръща внимание.

И. Н. Иванов каза, че това е в друга посока. В това заседание Комисията всъщност одобрява възможността за залог и за кредит, но само по себе си, ако се касае за пета категория... Това по смисъла на т.4 Проект на Нотариален акт, не е записано, че там ще се строи фотоволтаичен парк. Това са само имоти, върху които е установена договорна ипотека, т.е. не може да се атакува, че те са решили да строят там. Те залагат тези имоти. За момента няма противоречие.

Б. Голубарев каза, че най-вероятно дружеството ще предприеме процедура за прекатегоризиране на земята.

А. Иванова каза, че ... обединяване и разделяне на имоти, така че в крайна сметка това няма да е последно и тепърва ще предстои промяна. Във връзка с въпроса относно разрешаването на сделки от началото на годината досега, едната е от м. март, която се предоговаря сега, другата е от 10 ноември и сега е тази, която се гледа в момента. Други разрешения не е имало тази година. Миналата година е имало и в настоящия доклад на стр. 14 са описани подробно всички съществуващи договори за сделка и залог, които Комисията е разрешила. А. Иванова каза, че ще ги обедини като стойност, но всичко е описано. За тази година с днешната сделка са само три.

П. Младеновски предположи, че това, което може би обърква председателя, е, че освен сделки, „Риал Стейтс“ ЕООД имат подадени заявления за лицензии, за допълнение на лицензии, за започване на лицензионна дейност на отделните етапи и затова се натрупват много преписки, свързани с дружеството.

И. Н. Иванов каза, че иска само това, което е свързано с финансирането. Другото си е нормална процедура. Тази информация председателят иска за своя информация. Разбира се, където е сключен договор за заем или за кредит на определена сума и е изпълнена само една част, ще се приспадне.

И. Н. Иванов установи, че няма други изказвания и подложи на гласуване проекта на решение.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 23 и чл. 53, ал. 1 и ал. 5 от Закона за енергетиката, чл. 92, ал. 1, т. 1 и т. 2 и ал. 4 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

РЕШИ:

1. Приема доклад относно заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задлъжнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД;

2. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за инвестиционен кредит съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г.;

3. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да учреди в полза на „XXX“ АД договорна ипотека съгласно представения проект на нотариален акт с писмо вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г.;

4. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог на движимите вещи съгласно представения проект на договор с писмо вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. като указва в същия да бъде включена клауза, която предвижда в случай на принудително изпълнение от страна на „XXX“ АД заложените вещи да бъдат продавани само в тяхната цялост като енергиен обект, след предварително разрешение от КЕВР;

4. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог върху вземания съгласно представения проект на договор писмо вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г.

В заседанието по **точка първа** участват председателят на Комисията Иван Н. Иванов и членовете на Комисията Благой Голубарев, Димитър Кочков, Пенка Трендафилова.

Решението е взето с **четири гласа „за“** (Иван Н. Иванов – за, Благой Голубарев – за, Димитър Кочков – за, Пенка Трендафилова – за), от които **един глас** (Благой Голубарев) на член на Комисията със стаж в енергетиката.

По т.2. Комисията разгледа доклад относно **подготовка на рамкова позиция по предложение за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени.**

В Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР) е получено писмо с вх. № Е-03-17-1057 от 28.11.2022 г. от заместник-министъра на енергетиката на Република България, с което е поискано становище на КЕВР във връзка с изготвянето на проект на рамкова позиция по предложение за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени (предложението, предложение за Регламент).

Със Заповед № 3-Е-1261 от 01.12.2022 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група за проучване на постъпилото искане.

Въз основа на предоставените документи е установено следното:

На 22.11.2022 г. Европейската комисия е публикувала предложение за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени. Предложението за Регламент е представено като част от временните мерки за справяне с високите енергийни цени и за гарантиране на доставките на природен газ в Европейския съюз (ЕС). В тази връзка се изготвя рамкова позиция на Република България по реда на Постановление № 85 от 17 април 2007 г. за координация по въпросите на Европейския съюз (загл. изм. - ДВ, бр. 65 от 2010 г., в сила от 20.08.2010 г.). С писмо с вх. № Е-03-17-1057 от 28.11.2022 г. от заместник-министъра на енергетиката на Република България е поискано становище на КЕВР във връзка с изготвянето на проект на рамкова позиция по предложението за Регламент.

Предвид изложеното в рамките на правомощията си по чл. 21 от Закона за енергетиката (ЗЕ), КЕВР следва да изрази становище по въпросите, свързани или засягащи нейната дейност.

Проектът на Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени предвижда следните основни положения:

В предложението за Регламент се посочва, че през 2022 г. цените на природния газ са били изключително нестабилни, като някои референтни стойности са достигнали рекордно високи нива през август 2022 г. Необичайното равнище на цените на природния газ, регистрирано през август 2022 г., е резултат от множество фактори, включително крехкия баланс между търсенето и предлагането, свързан с попълването на хранилищата и намаляването на потоците от природен газ по газопроводи, опасенията от допълнително прекъсване на доставките и манипулиране на пазара от страна на Русия, както и механизъм за формиране на цените, който не е съобразен с такива екстремни промени в търсенето и предлагането. Същевременно, действително големите промени на енергийните пазари на ЕС от февруари 2022 г. насам са оказали влияние върху функционирането и ефективността на традиционните механизми за ценообразуване на пазара на едро на газ, по-специално върху референтния ценови показател на пазара Title Transfer Facility (TTF) в Нидерландия, който се смята за „стандартния“ ценови ориентир на европейските пазари на газ, поради неговата висока ликвидност.

Предвид гореизложеното в предложението за Регламент се предвижда механизъм за корекция на пазара, който отговаря на два основни критерия: да действа като ефективен инструмент срещу епизодични случаи на извънредно високи цени на газа и да се задейства само ако цените достигнат изключително високи равнища (в сравнение с цените на втечнения природен газ), за да се избегнат значителни смущения на пазара и прекъсвания в договорите за доставки, които евентуално биха могли да доведат до сериозни рискове за сигурността на доставките.

Предложението за Регламент предвижда разработване на механизма, по начин, по който да не се променя основното договорно равновесие в договорите за доставка на природен газ, а да бъде отговор на епизодите на необичайно поведение на пазара.

С оглед изложеното съгласно чл. 3 от предложението, за да се ограничат случаите на прекомерни цени на природния газ, които не са свързани с цените на други газови борси, от 1 януари 2023 г. може да бъде задействан механизъм за корекция на пазара за цените на сетълмент на деривати с най-кратък срок за изпълнение на пазара TTF. Механизмът за корекция на пазара се задейства, когато са изпълнени следните условия: цената на сетълмент на деривати с най-кратък срок за изпълнение на пазара TTF да надвишава 275 евро в продължение на две седмици и европейският спот индекс за природния газ на пазара TTF, публикуван от Европейската енергийна борса (EEX), да бъде с 58 евро по-висок от референтната цена през последните 10 дни на търговия преди края на двуседмичния период. С оглед гарантиране на незабавния ефект на механизма за корекция на пазара, максималният праг за оферирание следва да се задейства незабавно и автоматично, без да е необходимо допълнително решение от страна на Агенцията за сътрудничество между регулаторите на енергия (ACER) или на Европейската комисия. Наложеният „таван“ на цените на природния газ се премахва с решение на Европейската комисия.

Съгласно предложението за Регламент ACER, Европейската централна банка, Европейския орган за ценни книжа и пазари, Европейската мрежа на операторите на преносни системи за газ и Координационната група по природния газ, създадена

съгласно Регламент (ЕС) 2017/1938, следва да подпомагат Европейската комисия при наблюдението на механизма за корекция на пазара.

С предложението за Регламент не се създават права и задължения за националните регулаторни органи на държавите-членки на ЕС.

Във връзка с основните положения на предложението за Регламент следва да се има предвид:

Предложението за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени е изготвено във връзка с многобройни призови на политическо равнище за спешна и временна намеса, поради необичайно високите цени на пазара TTF и тяхното отражение върху общото равнище на цените на природния газ в ЕС. Предложението за Регламент цели създаването на временен инструмент за справяне с появата на екстремни пикове на цените на природния газ и касае енергийната политика на ЕС във връзка с доставките на природен газ от външни доставчици.

Съгласно чл. 30, ал. 1, т. 7 и т. 8 от ЗЕ, КЕВР регулира цените за продажба на природен газ по отношение на цената, по които общественият доставчик продава природен газ на крайните снабдители на природен газ и на лица, на които е издадена лицензия за производство и пренос на топлинна енергия, както и по отношение на цената, по които крайните снабдители продават природен газ на клиенти, присъединени към съответните газоразпределителни мрежи. За целите на утвърждаване на цената на природния газ на обществения доставчик, се вземат предвид цените по сключените от „Булгаргаз“ ЕАД договори за доставка на природен газ, които често се формират спрямо индекса TTF. Най-високата цена, която КЕВР е утвърдила на „Булгаргаз“ ЕАД за 2022 г., е в размер на 353,21 лв./MWh и е значително по-ниска от предвидения в предложението за Регламент предпазен „таван“, който гарантира, че след задействането на механизма няма да се приемат поръчки за покупки или продажби на природен газ с цени над 275 евро/MWh, или 537,85 лв./MWh. С оглед на това, е необходимо предложената стойност на индекса TTF да бъде съобразена с покупателните възможности на крайните клиенти на природен газ на територията на Република България.

Изказвания по т.2.:

Докладва М. Димитров. В Комисията е получено писмо от 28.11.2022 г. от заместник-министъра на енергетиката на Република България, с което е поискано становище на КЕВР във връзка с изготвянето на проект на рамкова позиция по предложение за Регламент за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени на природния газ.

Предложението за Регламент е представено като част от временните мерки за справяне с високите енергийни цени и за гарантиране на доставките на природен газ в Европейския съюз. Нуждата от създаване на подобен Регламент е продиктувана от високите цени, които са постигнати през м. август 2022 г. В предложението за Регламент се посочват данни, постигнати на Холандската газова борса за краткосрочни продукти от над 300 евро/MWh. Предложението за Регламент предвижда механизъм за корекция на пазара, който отговаря на два основни критерия: да действа като ефективен инструмент срещу високите цени на газа и да се задейства само ако цените достигнат изключително високи равнища, за да се избегнат значителни смущения на пазара и прекъсвания в договорите за доставки.

Механизмът за корекция на пазара се задейства, когато са изпълнени следните условия: цената на сетълмент на деривати с най-кратък срок за изпълнение на пазара

TTF да надвишава 275 евро/MWh в продължение на две седмици и европейският спот индекс за природния газ на пазара TTF, публикуван от Европейската енергийна борса, да бъде с 58 евро по-висок от референтната цена през последните 10 дни. При тези условия се налага „таван“ на цените на природния газ, 275 евро/MWh, който се премахва с решение на Европейската комисия. С предложението за Регламент не се създават права и задължения за националните регулаторни органи на държавите-членки на ЕС.

Правомощие на КЕВР по отношение на ценовото регулиране са разписани в чл. 30 от ЗЕ, като КЕВР в сектор Природен газ регулира цената на обществения доставчик, по която да продава природен газ на крайните снабдители и на клиенти, присъединени към газопреносната мрежа, както и на крайните снабдители, по която цена продават природен газ на клиенти, присъединени към съответните газоразпределителни мрежи. За целите на утвърждаване на цената на обществения доставчик, Комисията взема предвид цените по сключените от „Булгаргаз“ ЕАД договори за доставка на природен газ, които са свързани с цената на нидерландската газова борса TTF. Най-високата цена, която КЕВР е утвърдила на „Булгаргаз“ ЕАД за 2022 г., е през м. септември в размер на 353,21 лв./MWh. Тази цена е значително по-ниска от предложената в Регламента 275 евро/MWh или 537,85 лв./MWh. С оглед на това, е необходимо предложената стойност на индекса TTF 275 евро/MWh да бъде съобразена с покупателните възможности на крайните клиенти на природен газ на територията на Република България, тъй като 353,21 лв./MWh през м. септември е довела до значително по-ниско потребление и невъзможност за плащане на цената на природния газ от група потребители в страната.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 10, ал. 1, т. 2 и чл. 40, ал. 2 и ал. 3 от Правилника за дейността на Комисията за енергийно и водно регулиране и на нейната администрация, работната група предлага Комисията да обсъди следните решения:

1. Да приеме настоящия доклад;
2. Да приеме проект на писмо до заместник-министъра на енергетиката.

Към доклада в приложение е предложение за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени. Проектът на писмо, който е приложение към доклада, посочва това, което М. Димитров е изложил в доклада, цената да бъде съобразена с покупателната възможност на клиентите в България по отношение на прага, който се предвижда в Регламента, в размер на 275 евро/MWh.

Б. Голубарев отбеляза, че такава паралелна процедура, доста по-разширена, не само за цената на газа, а и за проблемите с цената на електрическата енергия, тече в ACER и CEER, по която Комисията също трябва да гласува тези дни. Тя е много по-разширена. Тук този процес се дискутира от месеци насам и се смята, че това ограничение на цената ще доведе до намаляване на цените на електрическата енергия. България по стечение на обстоятелствата е малко встрани от този процес, защото тук определено цените са много по-ниски. Второ, цените на газа в България не влияят в такава степен на цената на електрическата енергия. Това се смята като добра практика, пренесена от иберийския модел – Испания и Португалия така са си ограничили цените на газа, но там е много голямо производството на електрическа енергия. Б. Голубарев обърна внимание, че освен че ще се даде на министерството това положително становище, Комисията трябва да участва и в гласуването, което най-вероятно трябва да е другата седмица. Вчера са изпратени два документа. Единият е точно за потребителите, което включва тази точка, която сега се разглежда. Другото е разглеждане на адекватността на мрежите, което според Б. Голубарев е малко закъсняло, защото вече е м. декември, но това са неща, за които наистина трябва да се

вземе бързо решение от Комисията.

И. Н. Иванов попита получено ли е официално искане за становище от Комисията, защото през него не е минавало нищо.

Б. Голубарев отговори, че не е поискано, а тече такава текуща процедура. Не е становище, а гласуване, което се изисква минимум 50% от всички членове да гласуват, за да е адекватно, и минимум 2/3 от тях да го одобрят. Въпросът е, че няма смисъл Комисията да прави изключение, още повече че по стечение на обстоятелствата (малко е въпрос на късмет, че газът не е толкова важен за цените на електроенергията) и Б. Голубарев апелира да не се бави. Това го казва като информация във връзка с това писмо, защото според него от министерството малко се презастраховат. Те съвсем спокойно са могли да дадат това становище, вместо да искат от КЕВР. Просто при Комисията тече паралелна процедура за това нещо. Б. Голубарев заключи, че не е необходимо да влиза в дневен ред, защото това е текущо. Комисията е член, има представителство, но това го казва само за информация.

И. Н. Иванов отбеляза, че в Регламента никъде тази стойност таван от 275 евро/MWh не е отбелязана.

М. Димитров отговори, че е на стр. 20, т.17 от Регламента.

И. Н. Иванов каза, че Регламентът няма 20 страници. Започва от стр.7 и завършва на стр.17.

М. Димитров отново каза, че е на стр. 20, т.17 от Регламента, а в разпоредбите е залегнало на стр. 28.

И. Н. Иванов каза, че това е в по-завършена фаза, докато председателят има работен вариант, където не е конкретизирано това. Тази стойност на тавана на цената действително не само за България, а изобщо за Европейския съюз, е без съществено значение, защото само за няколко дни през края на м. август на TTF пазара цената е надминала 275 евро/MWh.

М. Димитров допълни, че дори 300 евро/MWh.

И. Н. Иванов каза, че съчетано с другото изискване за двете седмици, изобщо не се получава приложение на този таван към цените на природния газ в Европа. Това го казва по повод на обстоятелството, че в писмото Комисията изтъква, че този таван не е съобразен с покупателната способност в България. Той не е съобразен изобщо с борсовите цени в Европа. И. Н. Иванов предложи да остане така, защото не становището на КЕВР ще бъде решаващото в случая. Иначе всяко решение, което е свързано с ограничаване на цената, дори което в момента не засяга България, председателят счита, че Комисията трябва да го подкрепи. Това се изразява и в писмото, в което се казва, че е редно цената на природния газ като таван да бъде значително по-ниска. Както е казал и М. Димитров, през м. септември най-високата цена е била 353 лева/MWh, което е 180 евро/MWh. Разликата между тази цена и предложението таван от 275 евро/MWh е абсурдна, това не може в България да се получи, особено при наличието на дългосрочния договор за доставка на газ от Азербайджан, който покрива 1/3 от потреблението на една цена, която е от порядъка на (...) лв. MWh, около (...) евро/MWh.

И. Н. Иванов изиска от протокола да бъде заличена стойността на азербайджанския газ, който цитира, защото все още е защитена търговска информация.

М. Димитров каза, че следи кореспонденцията по този въпрос и тук опасенията на някои държави за налагане на таван на цената са това да не доведе до отлив на доставчиците на LNG, тъй като корабът с втечен природен газ много лесно може да се пренасочи към пазари, които са по-платежоспособни, като например азиатските пазари.

И. Н. Иванов каза, че това е така при нормална ситуация на азиатските пазари, но в момента поради все по-приближаващата се стагнация към Китай поради

ограничителните мерки заради коронавируса, там потреблението на природен газ намалява. Не в степента, в която намалява в България (достигна 40% намаление), но липсва засилващ се пазар на природен газ дори на източноазиатските пазари. При всички положения това е един аргумент, който трябва да се отчита, защото иначе ще се окажем с рязко повишаване на цената поради отлив на доставчици, които ще транспортират природен газ към югоизточна Азия.

М. Димитров допълни, че държави като Германия, като Нидерландия са на мнение, че следва да се мисли за ограничаване на потреблението и това да доведе до по-ниски цени, а не изкуствено ограничаване на борсовите цени, като тавана.

И. Н. Иванов отбеляза, че в България ограничаването на потреблението значително е надминало тези 15%, които са заложили като норма, почти 40% е по-ниско потреблението и оттам проблеми между „Булгаргаз“ ЕАД като доставчик и търговците на природен газ относно покриване на загубите от количества, които те отказват да получат, поради липса на възможности за тяхното използване.

И. Н. Иванов каза, че не възразява срещу текста на писмото. Нека то остане така. Председателят вижда, че в преработения вариант е съвсем различен Регламентът от първоначално предложението – разглеждало се е развитие на термопомпите, облекчаване на процедурата за присъединяване на ВЕИ производители. Тук всичко е насочено към това, как да се ограничи цената, по която се предлага природния газ на европейските пазари.

И. Н. Иванов установи, че няма други изказвания и подложи на гласуване проекта на решение.

Предвид гореизложеното, на основание чл. 10, ал. 1, т. 2 и чл. 40, ал. 2 и ал. 3 от Правилника за дейността на Комисията за енергийно и водно регулиране и на нейната администрация, Комисията

Р Е Ш И:

1. Приема доклад относно подготовка на рамкова позиция по предложение за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени;
2. Приема проект на писмо до заместник-министъра на енергетиката.

В заседанието по **точка втора** участват председателят на Комисията Иван Н. Иванов и членовете на Комисията Благой Голубарев, Димитър Кочков, Пенка Трендафилова.

Решението е взето с **четири гласа „за“** (Иван Н. Иванов – за, Благой Голубарев – за, Димитър Кочков – за, Пенка Трендафилова – за), от които **един глас** (Благой Голубарев) на член на Комисията със стаж в енергетиката.

РЕШЕНИЯ ОТ ЗАСЕДАНИЕТО:

По т.1. както следва:

1. Приема доклад относно заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задлъжнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. за издаване на

разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД;

2. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за инвестиционен кредит съгласно представения проект на договор с писмо с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г.;

3. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да учреди в полза на „XXX“ АД договорна ипотека съгласно представения проект на нотариален акт с писмо вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г.;

4. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог на движимите вещи съгласно представения проект на договор с писмо вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. като указва в същия да бъде включена клауза, която предвижда в случай на принудително изпълнение от страна на „XXX“ АД заложените вещи да бъдат продавани само в тяхната цялост като енергиен обект, след предварително разрешение от КЕВР;

4. Разрешава на „Риал Стейтс“ ЕООД да сключи с „XXX“ АД договор за особен залог върху вземания съгласно представения проект на договор писмо вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 02.12.2022 г. към заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г.

По т.2. както следва:

1. Приема доклад относно подготовка на рамкова позиция по предложение за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени;

2. Приема проект на писмо до заместник-министъра на енергетиката.

Приложения:

1. Доклад с вх. № Е-Дк-2166 от 06.12.2022 г. и Решение на КЕВР № Р-423 от 09.12.2022 г. - заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1124 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за извършване на сделки, които водят или могат да доведат до нарушаване сигурността на снабдяването вследствие на задлъжнялост на енергийното предприятие и заявление с вх. № Е-ЗЛР-Р-1125 от 18.11.2022 г. за издаване на разрешение за учредяване на залог или ипотека върху имущество, с което се осъществява лицензионна дейност, подадени от „Риал Стейтс“ ЕООД;

2. Доклад с вх. № Е-Дк-2190 от 08.12.2022 г. - подготовка на рамкова позиция по предложение за Регламент на Съвета за установяване на пазарен коригиращ механизъм за защита на гражданите и икономиката срещу прекомерно високи цени.

ЧЛЕНОВЕ НА КЕВР:

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

.....

Б. Голубарев

ДОЦ. ИВАН Н. ИВАНОВ

.....

Д. Кочков

.....

П. Трендафилова

ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:

РОСИЦА ТОТКОВА

Протоколирал:

А. Фикова - главен експерт