



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Комисия за енергийно
и водно регулиране



РЕШЕНИЕ
№ И4-Л-543
от 25.07.2024 г.

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

на закрито заседание, проведено на 25.07.2024 г., като разгледа заявление с вх. № Е-ЗЛР-И-81 от 25.06.2024 г. за изменение/допълване на лицензия за дейността „производство на електрическа енергия“ с условие за изграждане на енергиен обект, подадено от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД и събраните данни от проведеното открито заседание на 17.07.2024 г., установи следното:

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 № 3-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.

Резултатите от извършения анализ на заявлението и приложенията към него са отразени в Доклад с вх. № Е-Дк-811 от 05.07.2024 г., приет с решение на КЕВР на закрито заседание по Протокол № 200 от 10.07.2024 г., т. 10 и публикуван в неуповителен вариант на интернет страницата на Комисията. В изпълнение на разпоредбата на чл. 13, ал. 5, т. 1 от ЗЕ на 17.07.2024 г. е проведено открито заседание, във връзка с което с писмо с вх. № Е-ЗЛР-И-81 от 12.07.2024 г. дружеството е заявило, че няма да има възможност за участие в същото и е декларирало, че няма възражения по доклада.

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

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 (АС)). 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 (АС мощност). С решение № ИЗ-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 (АС 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 65468.121.14, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Градината“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 125, том I, рег. № 1497, дело № 119 от 2024 г. издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

2. Относно поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Илафтарла“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 123, том I, рег. № 1493, дело № 117 от 2024 г. издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

3. Относно поземлен имот с идентификатор 65468.64.33, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 126, том I, рег. № 1499, дело № 120 от 2024 г. издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

4. Относно поземлен имот с идентификатор 65468.65.24, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 124, том I, рег. № 1495, дело № 118 от 2024 г. издаден от служба по вписванията гр. Пазарджик;

5. Относно поземлен имот с идентификатор 65468.62.25, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор:

- Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 122, том I, рег. № 1491, дело № 116 от 2024 г. 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 „урбанизирано“, 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 XXX% собствени средства и XXX% 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 XXX хил. лв., като източниците на финансиране са XXX% собствени парични средства в размер на XXX хил. лв. и XXX% привлечени средства в размер на XXX хил. лв.

Предвид горното, следва да се има предвид, че при изграждането на целия енергиен обект „Фотоволтаична електрическа централа с инсталирана мощност 300 MW (AC 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“.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 1 и чл. 51, ал. 1, т. 1 от Закона за енергетиката, чл. 9, ал. 1, т. 1 и чл. 61, ал. 2, т. 2 и чл. 64, ал. 1 във връзка с чл. 49, ал. 1, т. 8 и ал. 2, т. 1 и т. 9 от Наредба № 3 от 21.03.2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката,

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

РЕШИ:

1. Изменя лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г. за извършване на дейността „производство на електрическа енергия“, издадена на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, с ЕИК

112633304, със седалище и адрес на управление: Р България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н „Витоша“, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А, в частта на Приложение № 2 „Описание на енергийния обект с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, като се добавят 5 (пет) поземлени имота: поземлен имот с идентификатор 65468.121.14, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Градината“; поземлен имот с идентификатор 65468.162.42, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Илафтарла“; поземлен имот с идентификатор 65468.64.33, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“; поземлен имот с идентификатор 65468.65.24, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, местност „Нейкови Дъбици“ и поземлен имот с идентификатор 65468.62.25, находящ се в област Пазарджик, община Пазарджик, с. Сбор, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (AC);

2. Одобрява актуализирано Приложение № 2 „Описание на енергийния обект с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., приложение и неразделна част от това решение.

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

ЗА ПРЕДСЕДАТЕЛ:

Съгл. Заповед № 3-ОХ-49/18.07.2024 г.

ДИМИТЪР КОЧКОВ

ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:

РОСИЦА ТОТКОВА