

PLEC DE PRESCRIPCIONS TÈCNIQUES DE LA FULL DUE DILIGENCE DEL PROJECTE PS ELS VALENTINS EGUZKI SOLARCAT

1. Estructura del document d'entrega

L'empresa adjudicatària haurà de fer entrega d'un informe d'auditoria preventiva (Due Diligence) que analitzi la viabilitat, des del punt de vista tècnic, legal i financer, d'una operació de compravenda del 100% de les participacions de la societat mercantil propietària de la PS ELS VALENTINS EGUZKI SOLARCAT, per part de L'Energètica (d'ara endavant, l'"Operació").

L'informe que s'entregui s'haurà d'estructurar en tres apartats diferenciats:

- DD tècnica
- DD legal
- DD financera

Cada apartat haurà d'incloure una descripció detallada de cadascun dels diferents elements analitzats, així com un resum executiu a l'inici de l'apartat que reculli els riscos i les contingències que s'hagin pogut identificar, i les possibles accions mitigadores corresponents. En el resum executiu caldrà emprar una codificació de colors en funció de la criticitat dels riscos, que haurà de seguir la següent metodologia:

- En color vermell: aquelles contingències que es consideren de gran rellevància en l'àmbit de l'Operació i que han de ser resoltes amb anterioritat a aquesta. La seva existència podria suposar una decisió per part de L'Energètica de no executar l'Operació, un ajust del preu de venda o l'establiment d'una indemnització específica en favor de la part compradora en el contracte de compravenda.
- En color taronja: aquelles contingències que es consideren de rellevància mitjana en l'àmbit de l'Operació i que, de ser possible, haurien de resoldre's abans de l'execució d'aquesta o, en defecte d'això, s'inclourien com a obligacions posteriors al tancament de la transacció o com a indemnitzacions específiques. La seva existència no impediria l'execució de l'Operació.
- En color verd: Es tracta de contingències que es consideren d'escassa rellevància en l'àmbit de l'Operació i que poden resoldre's abans o després d'haver finalitzat la transacció. La seva existència no impedeix l'execució de l'Operació. Aquestes qüestions es traslladaran a L'Energètica perquè les tingui en compte amb caràcter previ a l'execució de l'Operació i pugui procedir, si és el cas, a sol·licitar la seva regularització.

2. Característiques del projecte:

- Nom de la societat propietària del projecte: EGUZKI SOLARCAT, SL
- Nom del parc solar: PS ELS VALENTINS EGUZKI SOLARCAT
- Potència nominal: 9.000 kWn
- Potència pic: 9.834 kWp
- N° de panells solars: 15.990 panells de 615 Wp
- Superfície d'ús: 153.316,3 m²

- Superfície de captació: 40.694,5 m²
- Producció anual estimada: 15.411.292 kWh/any
- Capacitat d'accés atorgada a efectes d'evacuació i connexió a la xarxa elèctrica: 9 MW
- Tipus d'estructura: fixa
- Tensió de servei de les línies elèctriques interiors del parc: 25 kV
- Tipus d'evacuació: soterrada
- Terme municipal afectat: Ulldecona (a la comarca del Montsià).
- Punt de connexió: barres 25 kV de la subestació existent SE MONTSIÀ-ELS VALENTINS
- El projecte compta amb 2 carregadors de càrrega ràpida per a vehicles elèctrics.

3. Abast de la Due Diligence

3.1. Contingut de la DD tècnica

3.1.1. Localització del projecte i accessos

- Anàlisi de l'accés a la zona d'estudi no només de l'accés pròpiament sinó dels camins a recórrer des de carreteres principals. Anàlisi de les característiques mecàniques de tot l'accés i distància a carreteres principals. Destacar si s'ha de demanar algun permís especial per utilitzar alguna part del camí i destacar si s'ha de reforçar l'accés en algun sentit. Principalment per si s'ha de fer alguna tasca de manteniment en què es requereixi l'entrada de vehicles de gran tonatge.
- Descripció de les condicions climàtiques de la zona, nivell d'embrutament (ja sigui per sòl àrid o per presència d'excrements d'animals).
- Anàlisi infraestructura d'evacuació
- Anàlisi infraestructura de connexió (viària, aèria, marítima, fèrria, elèctrica, gasoductes, canalitzacions d'aigua..)

3.1.2. Tecnologia utilitzada

Anàlisi d'equips principals com són mòduls fotovoltaics, inversor i estructura de suport.

- Revisió de l'empresa fabricant en termes d'experiència en el mercat de fabricació i l'estat financer de la mateixa. Comprovació que el fabricant encara està actiu en el mercat i continua oferint les garanties dels equips.
- Revisió d'estudis de bancabilitat fets per un tercer del fabricant en qüestió, si n'hi hagués.
- Revisió de la implementació de mesures de qualitat de l'empresa fabricant.
- Revisió de la tecnologia emprada. Si és una tecnologia ja establerta o és emergent. Detecció dels riscos que pot comportar.
- Certificats, assajos de durabilitat, proves i resultats dels controls de qualitat que ofereix l'equip analitzat. Pels mòduls fotovoltaics valorar proves fetes a la fàbrica com poden ser inspeccions visuals, flash-tests, proves d'electroluminiscència, tests PID (Potential Induced Degradation) o tests LID (Light Induced Degradation) entre d'altres. També s'hauran de valorar les proves recents fetes una vegada els mòduls ja estan instal·lats (com poden ser inspeccions visuals, proves d'electroluminiscència, corbes I-V (intensitat-voltatge), inspeccions termogràfiques entre d'altres. Pel que fa a l'estructura suport dels mòduls, ja sigui

fixa o seguidors, s'ha de validar que s'han fet els càlculs estructurals d'acord amb la normativa d'aplicació considerant les particularitats de la ubicació en qüestió.

- Revisió de les condicions de garantia de l'equip analitzat.
- Revisió dels informes d'operació i manteniment i valorar si el percentatge i tipologia de defectes detectats en els equips instal·lats està dins dels valors i tipologies estàndard.
- Valoració de la quantitat de peces de recanvi disponibles en el moment de fer la DD i valorar-ne la suficiència durant la resta de la vida útil de la planta.

3.1.3. Disseny

- Revisió del disseny civil. Incloent però no limitat a l'estructura suport dels mòduls fotovoltaics, camins interns, accessos, sistemes de drenatge, cimentacions, moviments de terra, subestació i altres edificacions del projecte. En aquest apartat es revisaran els informes geotècnics, hidrològics, topogràfics, estudi d'hincats, estudis sísmics, estudis dinàmics i tots els altres informes relacionats amb el disseny civil que siguin necessaris per la valoració d'aquest aspecte.
- Revisió del disseny elèctric DC i AC.
 - o Sistema DC: revisió del dimensionament del sistema generador DC (compliment de les especificacions tècniques dels mòduls i inversors, comprovació de la idoneïtat del comportament del sistema elèctric proposat respecte a la temperatura, comprovació del rati DC/AC, revisió dels diagrames unifilars de la part DC (SLD, Single Line Diagrams). També s'haurà d'avaluar la distància mantinguda entre files del camp fotovoltaic, disposició dels mòduls, inclinació i orientació dels mòduls...
 - o Sistema AC: comprovar que s'han analitzat els següents estudis a l'hora de dimensionar els equips que formen part del sistema AC: estudis de curtcircuit, d'ampacitat, d'harmònics i de distàncies elèctriques, a més a més dels estudis de flux de càrrega. S'haurà de verificar que es compleixen les característiques tècniques dels equips i es revisaran els diagrames unifilars de la part AC fins al punt de connexió. També es revisarà la idoneïtat de tots els equips de la part AC.
 - o Revisió tècnica de la infraestructura de connexió a la xarxa.

3.1.4. Revisió dels sistemes

- De vigilància (revisió que inclogui el circuit tancat de televisió, control d'accés, xarxa de comunicació, sensors, alarma..., entre d'altres)
- De monitorització / SCADA (Supervisory Control and Data Acquisition).

3.1.5. Anàlisi de la producció energètica

- Justificació de la font de dades d'irradiació solar emprada, incloent-hi la incertesa i la variabilitat.
- Anàlisi de les pèrdues estimades en la simulació energètica inicial i les pèrdues realment obtingudes en el període operacional de la planta.
- Anàlisi de la incertesa de l'estimació de la producció (anàlisi de la degradació). Valoració de la degradació observada. S'estimaran els valors de producció de P50 i P90.

- Anàlisi de la de la producció energètica generada en el període operacional de la planta i comparació amb els valors anuals de generació obtinguts en la simulació energètica inicial feta en el període de desenvolupament de la planta. Anàlisi de qualsevol desviació detectada. Propostes de millora en cas d'haver detectat desviacions.

3.1.6. Anàlisi de la connexió a la xarxa i legalització amb la distribuïdora

- Anàlisi dels permisos d'accés i connexió (estat i contingut).
- Anàlisi de la solució tècnica (incloent entre altres aspectes la idoneïtat de la solució adoptada, pèrdues elèctriques...).
- Comprovació de les notificacions operacionals.

3.1.7. Anàlisi dels punts de recàrrega

- De forma general, es verificarà que cada una de les estacions de recàrrega compleixen la normativa vigent. A continuació s'anomena, de forma no exhaustiva:
 - o Reglament Electrotècnic de Baixa Tensió (R.D. 842/2002, de 2 de Setembre) i Instruccions Tècniques Complementaries (ITC).
 - o UNE-EN 61851 sistema conductiu de carrega de vehicles elèctric
 - o ITC BT-52 referent a Instal·lacions amb fins especials. Infraestructures per a la recàrrega de vehicles elèctrics.
 - o Reglament d'infraestructures de telecomunicacions (RD 346/2011) i ITC 1644/2011
- Comprovació in-situ de l'estat i funcionament de les estacions de recàrrega:
 - o Revisió de l'estat físic dels carregadors. Incloent la verificació del sellat i ancoratge de l'estació de càrrega.
 - o Verificació de les proteccions elèctriques – confirmant la presència i correcte funcionament d'interruptors, dispositius de protecció diferencial, protecció contra sobretensions, dels magnetotèrmics. També s'inclourà la mesura de la resistència de posada a terra.
 - o Verificació de la presència de mesurador d'energia per cada carregador o grup de carregadors, que permetin portar un registre precís del consum elèctric.
 - o Verificació de cobertura mòbil, de la funcionalitat del lector RFID, de comunicacions, d'integració amb sistemes de gestió i control i interoperabilitat (compatibilitat amb protocol OCPP).
- Revisió de la memòria tècnica i el projecte de legalització i comprovació de CIE i OCA.
- Realització de proves de recàrrega amb vehicle in-situ per avaluar el rendiment real del sistema de recàrrega en condicions operatives.

3.1.8. Certificats d'acceptació planta

Revisió, si s'escau, dels resultats de certificats d'acceptabilitat provisional de la planta fotovoltaica que es duen a terme a partir del COD. En aquest cas seria el PAC (Provisional Acceptance Certificate).

3.1.9. Anàlisi dels informes O&M

Revisió i anàlisi dels informes d'operació i manteniment disponibles del període operacional de la planta.

3.2. **Contingut de la DD legal**

3.2.1. Societari

L'anàlisi societari inclourà:

- Revisió de la constitució vàlida de la Societat, la seva vigència, la inscripció al Registre Mercantil i la seva informació registral.
- Titularitat de les accions o participacions socials en què es divideix el capital social de la Societat.
- Identificació de l'existència o no de restriccions a la lliure transmissibilitat de les accions o participacions socials, així com de les opcions de compra o qualsevol altre tipus de càrrega o gravamen sobre les mateixes.

3.2.2. Contractual

Revisió dels contractes subscrits o en vies de subscripció per la societat per tal d'analitzar les clàusules principals, com poden ser, entre d'altres, l'objecte, la durada, causes de resolució anticipada, indemnitzacions, penalitzacions i qualsevol altre aspecte que fos rellevant en el context de la transacció que s'analitza i que puguin comportar la materialització d'una possible contingència. Contractes tals com:

- Contracte EPC (Engineering Procurement and Construction)
- Contracte d'operació i manteniment
- Contracte de connexió a xarxa
- Contracte de compravenda d'energia PPA (Power Purchase Agreement)

3.2.3. Regulatori

La identificació de qualsevol irregularitat en els permisos, llicències i autoritzacions (PLAs) exigits conforme la legislació aplicable, tant en l'àmbit autonòmic com local, per tal de verificar que s'han obtingut els PLAs exigibles en cada cas i comprovar-ne la vigència i la validesa per identificar riscos potencials. La tipologia de PLAs que s'analitzaran principalment en aquest punt són els relacionats amb la construcció i explotació del parc solar, PLAs requerits per la normativa urbanística, PLAs en matèria de medi ambient per la construcció de la instal·lació. Així mateix, caldrà fer esment especial als possibles condicionants o mesures compensatòries que hagin imposat les respectives autoritzacions i llicències i també caldrà verificar el compliment, en temps i forma, de les fites administratives previstes en l'article 1 del Reial decret llei 23/2020, de 23 de juny.

3.2.4. Urbanisme i medi ambient

Anàlisi jurídic de la tramitació mediambiental i urbanística de la planta solar fotovoltaica i de qualsevol contingència associada que pugui comportar algun risc pel projecte.

3.2.5. Immobiliari

- Revisió i anàlisi dels contractes d'arrendament, escriptures de propietat o títol d'ús o ocupació similar que donin dret a la societat a ocupar els terrenys sobre els quals s'ubica el parc solar i les seves infraestructures d'evacuació, per tal de revisar si els terminis de desenvolupament, construcció i explotació són suficientment amplis, si inclouen clàusules de canvi de control directe o indirecte o de l'existència d'altres qüestions que poguessin tenir impacte en l'operació de compra analitzada, i, per tant, poguessin constituir un potencial risc.
- Revisió de les notes emeses pel Registre de la Propietat per tal de confirmar si els terrenys són propietat dels signants dels contractes d'arrendament o bé propietat de la societat, verificar si existeixen càrregues o gravàmens atorgats sobre els terrenys ocupats per la planta solar i la seva infraestructura d'evacuació, si els contractes d'arrendament han estat inscrits en el Registre de la Propietat o qualsevol altra qüestió que pogués tenir impacte en el procés de compra analitzat.

3.2.6. Inspeccions i litigis

- Anàlisi dels procediments judicials i administratius (tributaris o sancionadors) actuals o passats en els què pugui haver estat involucrada la Societat per tal d'avaluar possibles contingències econòmiques i fiscals.
- Anàlisi de recursos o reclamacions presentades per la Societat contra actes emeses per la Inspecció.
- Anàlisi de les provisions comptables derivades d'inspeccions o litigis fiscals.

3.2.7. Fiscal i tributari

- Operacions de reestructuració societària:
 - o Anàlisi del correcte tractament fiscal de les operacions de reestructuració que pugui haver realitzat la societat durant els exercicis objecte de revisió.
- Impost sobre Societats (IS):
 - o Anàlisi del correcte compliment de la presentació de declaracions de l'Impost sobre Societats, així com la deduïbilitat fiscal de les despeses incorregudes per la societat, així com l'estudi de qualsevol altre risc derivat d'aquest impost.
- Retencions sobre l'Impost sobre la Renda de Persones Físiques (IRPF).
 - o Anàlisi de l'estat de compliment de la presentació de declaracions i possibles riscos derivats d'aquestes.

- Retencions de rendiment de capital mobiliari i immobiliari:
 - o Anàlisi de l'estat de compliment de la presentació de declaracions, així com l'anàlisi de les retencions practicades sobre els dividends o interessos satisfets per la Societat, incloent les retencions sobre el pagament d'arrendaments, en cas que n'existissin.
- Impost sobre Activitats Econòmiques i Impost sobre Béns Immobles:
 - o Comprovació que la societat ha satisfet les liquidacions corresponents a l'Impost sobre Activitats Econòmiques i Impost sobre Béns Immobles d'aplicació.
- Impost sobre el Valor Afegit (IVA):
 - o Anàlisi de l'estat de compliment de la presentació de declaracions sobre l'Impost sobre el Valor Afegit.
- Impost Especial sobre l'Electricitat:
 - o Revisió del compliment de les obligacions formals per tal de beneficiar-se d'exempcions o reduccions de l'Impost Especial sobre l'Electricitat.
- Impost sobre el Valor de la Producció d'Energia Elèctrica:
 - o Anàlisi del compliment de la normativa en relació l'Impost sobre el Valor de la Producció d'Energia Elèctrica durant els anys objecte de revisió

3.3. Contingut de la DD financera

3.3.1. Anàlisi financera

- i. *Compte de resultats:*
 - Revisió i anàlisi de les principals partides financeres, incloent ingressos, despeses (operatives, personal, de venda, generals, administratives...) i altres partides per sota de l'EBITDA.
 - Revisió general del compte de resultats focalitzant-se en:
 - Desglossament dels ingressos del període històric per tipologia (Mercat, PPA, Ri, Ro, etc).
 - Anàlisi de les condicions del O&M, garanties i impactes en les tendències de rendiment.
 - Anàlisi de l'estructura de costos de la companyia, incloent la revisió dels contractes de les principals despeses incorregudes en el període històric (O&M, arrendament, assegurances, impostos locals, serveis de gestió...)
 - Despeses de personal i prestacions pels treballadors.
 - Partides per sota de l'EBITDA.

- Resum de la producció i de la disponibilitat del parc així com dels factors que hagin influït en la disponibilitat històrica (ex. parades per manteniment, avaries dels equips,...)
- Revisió del Compte de Reserva de Manteniment considerat (MRA, Maintenance Reserve Account). Revisió dels principals contractes tot resumint els principals termes i condicions (EPC, PPA, O&M, finançament bancari, préstecs accionistes, arrendament terrenys, ...)
- Anàlisi del "Quality of earnings" determinant un EBITDA normalitzat després de considerar les despeses i ingressos presents al llarg del període històric.

ii. *Balanç de situació*

- Immobilitzat material i intangible:
 - Composició i tipologia dels actius registrats
 - Revisió de les polítiques de capitalització de despeses, depreciació d'actius i altres.
 - Anàlisi dels nivells d'inversió històrics (CAPEX de manteniment vs expansió) i necessitats d'inversió futures a curt termini.
 - Anàlisi d'arrendaments.
- Working capital:
 - Anàlisi de la composició de la cartera de clients, evolució i antiguitat així com del criteri de provisió d'incobrables i raonabilitat del mateix. Anàlisi de l'evolució del període mitjà de cobrament.
 - Anàlisi de la composició i venciment de la cartera de proveïdors, així com de la raonabilitat de les provisions corrents registrades. Anàlisi de l'evolució del període mig de pagament.
 - Anàlisi del working capital normalitzat.
- Deute financer net:
 - Revisió dels contractes financers així com del seu impacte financer en el marc de la transacció potencial.
 - Anàlisi del deute net ajustat pel període històric en base a partides assimilables al deute identificat.
 - Revisió de les conciliacions bancàries a tancament.
- Altres actius i passius:
 - Anàlisi de la resta de partides no corrents registrades.
 - Anàlisi de potencials actius i passius registrats fora del balanç.
 - Anàlisi dels saldos potencials i transaccions amb accionistes o parts vinculades.
- Patrimoni net:
 - Avaluar la composició i evolució del patrimoni, analitzant els moviments durant el període històric.

iii. *Flux de caixa*

- Anàlisi del flux de caixa del període històric.
- Anàlisi bridge identificant els principals generadors i consumidors de caixa.

3.3.2. Valoració econòmica

L'objectiu de les feines a realitzar és estimar el possible rang del valor raonable ("fair value") d'adquisició de la societat propietària de la instal·lació, en la data més recent i mitjançant l'aplicació de mètodes de valoració generalment acceptats.

Els mètodes de valoració, així com la informació utilitzada ha de considerar diversos aspectes com la naturalesa del negoci, el motiu de valoració, la situació específica de l'empresa/actius, l'expectativa futura de la direcció o de l'accionista, etc.

En aquest sentit, les metodologies de valoració a aplicar per a obtenir el valor raonable serien les següents:

- Descompte de fluxos de caixa lliures ("DFC"):

Aquesta metodologia té en compte els resultats de l'activitat operativa, la política d'inversions i de circulat per calcular la capacitat futura de generació dels fluxos d'efectiu lliures de l'empresa, que es descompten en la data de valoració per obtenir el valor actual del negoci ("fair value"), del qual es descompta la posició financera neta en la data de valoració per determinar el valor del capital ("Equity value").

- Descompte de fluxos de caixa lliures per accionistes ("DFCE"):

Parteix dels fluxos de caixa lliures del projecte, i considera tant els impostos com els venciments del deute específics del projecte a valorar. Aquests fluxos d'efectiu es descompten aplicant una taxa de descompte adequada (cost del capital - ke) a la data de valoració per tal de determinar el valor del capital ("Equity value").

- Múltiples de mercat:

Consisteix a obtenir una sèrie de ràtios basades en l'Enterprise Value d'empreses comparables i en factors multiplicatius obtinguts a partir dels preus pagats en transaccions anteriors, per a la seva posterior aplicació a les xifres del parc eòlic que s'està valorant. Depenent de l'etapa de desenvolupament de l'empresa, la seva indústria o la ubicació geogràfica, els múltiples de mercat es poden aplicar si són adequats i raonables. L'aplicació d'aquest mètode requereix de l'existència d'un nombre representatiu d'empreses i transaccions comparables amb el parc eòlic que es valora i l'existència d'informació fiable per a les transaccions.

- Múltiples de transaccions:

Aquesta valoració permet conèixer i entendre com s'han valorat en transaccions recents, empreses similars a l'empresa objecte d'anàlisi durant els darrers anys.