

Biznes w czasie pandemii

PORADNIK INWESTORA CZ. 4

Farmy wiatrowe: jak bezpiecznie ulokować środki finansowe

Ekologia i dbałość o środowisko są w modzie. Jednocześnie poszukujemy alternatywnych sposobów inwestowania, a farmy wiatrowe wydają się jedną z ciekawszych propozycji.



Wiktor Kociuk

radca prawny
Grzechowiak Kociuk
Radcowie Prawni

Pandemia przyczyniła się do wzrostu inwestycji w wielu sektorach. Obawa dotycząca spadku wartości pieniądza, rosnąca inflacja i najniższe od dekad stopy procentowe, spowodowały, iż poszukujemy nowych możliwości ulokowania środków. Klasyczne rynki inwestycyjne, jak nieruchomości czy dzieła sztuki, rozgrzane są do czerwoności. Dlatego inwestorzy korporacyjni, ale też prywatni chętnie sięgają do innych sektorów, do niedawna uważanych za egzotyczne. Wzrostem zainteresowań ze strony inwestorów cieszą się między innymi odnawialne źródła energii (OZE), takie jak elektrownie fotowoltaiczne, czy elektrownie wiatrowe. Szczególnie ta druga grupa wydaje się zapewniać wyższe zyski, ale z uwagi na daleko idące ograniczenia prawne, niedługo może wyczerpać swoje możliwości rozwojowe w Polsce. Jak zatem bezpiecznie inwestować w elektrownie wiatrowe?

Analiza prawna

Każdy przemysłowy biznes, należy poprzedzić analizą prawną (ang. due diligence). Szczególnie inwestowanie w branżę specjalistyczną, jak odnawialne źródła energii, regulowane wieloma aktami prawnymi, winno być przeanalizowane pod kątem ryzyk inwestycyjnych, właściwych form biznesu oraz stosownych zabezpieczeń prawnych i faktycznych. Due diligence z jednej strony odpowie na pytanie, czy warto przystępować do inwestycji, z drugiej wskaże, w jaki sposób ją wdrożyć lub czego wymagać od partnerów biznesowych.

Przystępując do inwestycji w farmy wiatrowe należy przede wszystkim zwrócić uwagę na następujące elementy.

Czym jest farma wiatrowa?

Chociaż wydaje się to oczywiste, przede wszystkim należy ustalić czym jest farma wiatrowa w sensie prawnym. W realiach inwestycyjnych Polski, jest nią zazwyczaj spółka z ograniczoną odpowie-

działnością, powołana w celu prowadzenia inwestycji dla poszczególnych wiatraków (spółka celowa). Na zasadzie jeden wiatrak – jedna spółka. Sama natomiast elektrownia to infrastruktura techniczna, czyli wiatrak plus szeroki zbiór praw i umów, niezbędnych do jej funkcjonowania, tj. prawo do gruntu, urządzenia techniczne, koncesje i umowy dotyczące sprzedaży energii elektrycznej, podłączenia do sieci energetycznej, bilansowanie, usługi serwisowe, konserwacyjne oraz oczywiście wewnętrzne regulacje pomiędzy współnikami, w tym w zakresie działania spółki, praw współników i udziału w zysku.

Z uwagi na wysokie koszty realizacji elektrowni wiatrowej, spółka taka posiada od kilku do kilkunastu współników – inwestorów. Jest to rodzaj tzw. crowdfundingu, czyli społeczności finansowej. Modelu biznesowego polegającego na pozyskiwaniu grupy inwestorów przez podmiot wyspecjalizowany w tego typu przedsięwzięciach, który sam

kownikiem wieczystym gruntu, na którym elektrownia ma być posadowiona. Wynika to oczywiście z niebotycznych cen gruntów, wpływających na obniżenie zysków z inwestycji. Dlatego wiatrak stawia się na gruntach dzierżawionych. Wedle zasady mniejsze bezpieczeństwo, ale niższe koszty i wyższy zysk.

Pytanie: czy właścicielem gruntu jest podmiot zewnętrzny, czy podmiot powiązany z instytucją zarządzającą naszą inwestycją. W związku z tym, jeżeli spółka celowa nie jest właścicielem gruntu, na którym posadowiono lub ma być posadowiona elektrownia, chcąc przystąpić do inwestycji winniśmy zbadać umowę dzierżawy gruntu.

WAŻNE!

Podstawą bezpieczeństwa inwestycji, jest zapewnienie możliwości nieprzerwanego korzystania z gruntu przez co najmniej dwadzieścia lat. Najistotniejsze kwestie to: okres dzierżawy, wysokość czynszu,

” Wiatrak stawia się na gruntach dzierżawionych. Wedle zasady: mniejsze bezpieczeństwo, ale niższe koszty i wyższy zysk

także staje się współnikiem zarządzającym i prowadzącym inwestycję. Przystąpienie do inwestycji polega na nabyciu udziałów w spółce. Praktyka rynkowa wskazuje, iż kwoty przystąpienia do spółki to od 50.000 zł do ponad 1.000.000 zł. Sugerowany okres zwrotu z inwestycji to około ośmiu lat. Przy czym precyzyjne wskazanie okresu zwrotu z inwestycji jest właściwie niemożliwe z uwagi na nieprzewidywalność zmian prawnych, jak chociażby w przypadku projektu zmiany przepisów odnośnie elektrowni fotowoltaicznych, dotyczących zmian cen rozliczenia energii elektrycznej. Dochody natomiast z farm wiatrowych wypłacane są zazwyczaj raz w roku w formie dywidendy od udziału w zysku spółki.

Infrastruktura techniczna i grunt

Aby elektrownia wiatrowa mogła funkcjonować niezbędne jest przede wszystkim nabycie oraz posadowienie infrastruktury technicznej, czyli wiatraka i urządzeń towarzyszących. I tu powinniśmy zadać sobie pierwsze pytanie, z punktu widzenia bezpieczeństwa inwestycji: na czym ten wiatrak stoi. Rzadko kiedy zdarza się, by spółka celowa była właścicielem czy użyt-

podstawy wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy, a także mechanizmy i procedury zakończenia umowy oraz zabezpieczenia.

Warto zadbać o to, aby przy tak znacznych inwestycjach, procedury zakończenia umowy nie polegały wyłącznie na czternastodniowym okresie wypowiedzenia, a poprzedzone były stosownymi wezwaniami, terminami itd. Ponadto dla bezpieczeństwa inwestorów, roszczenia dzierżawcy z umowy dzierżawy powinny zostać wpisane do księgi wieczystej nieruchomości. W tym celu umowę należy sporządzić w formie aktu notarialnego lub przynajmniej w formie pisemnej z notarialnie poświadczonymi podpisami, a sama umowa powinna zawierać zapis, iż właściciel wyraża zgodę na wpis roszczeń umownych do księgi wieczystej nieruchomości.

Ograniczenia prawne

Grunty pod elektrownie wiatrowe zostały poddane daleko idącym ograniczeniom prawnym. Ustawa z 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych wprost wskazuje w art. 3, iż elektrownie mogą być realizowane wyłącznie na gruntach objętych takim przeznacze-

niem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Czyli w miejscach ściśle do tego przeznaczonych, a nie na zasadzie dobrego sąsiedztwa, poprzez uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy. Biorąc pod uwagę złożoność procedur planistycznych oraz czas ich trwania, przeznaczenie gruntu pod elektrownie wiatrowe na inne cele jest bardzo utrudnione, co samo w sobie już zapewnia minimalne bezpieczeństwo inwestycyjne. Niestety, jednocześnie ta sama ustawa nakłada rygorystyczne obowiązki odnośnie odległości wiatraków od zabudowy mieszkaniowej. I tak art. 4 tej ustawy statuuje obowiązek lokalizacji elektrowni od zabudowy mieszkalnych w odległości co najmniej równej dziesięciokrotności wysokości wiatraka, liczonej od gruntu do najwyższego jego punktu. Ten zapis powoduje, iż niebawem może zabraknąć gruntów pod elektrownie wiatrowe. Z jednej strony okoliczność ta może spowodować zwiększenie atrakcyjności wiatraków, a z drugiej wzrost kosztów ich funkcjonowania. Mniej realizowanych inwestycji, spowoduje zmniejszenie podaży firm zajmujących się ich utrzymywaniem, dostępności części itd.

Analizując kwestię infrastruktury technicznej, trzeba także zwrócić uwagę na jej pochodzenie, okres używalności, a także rodzaj praw posiadanych przez spółkę. Część elektrowni wiatrowych w Polsce, chociaż już coraz ich mniej, są to używane elektrownie zdemontowane w innych krajach Unii Europejskiej. Starsze elektrownie, to oczywiście mniejsze możliwości produkcyjne oraz wyższe koszty utrzymania.

WAŻNE!

Przed przystąpieniem do inwestycji, warto ustalić, czy elektrownia jest nowa, czy używana, jak długo ewentualnie funkcjonuje, jaki jest zakładany dalszy okres jej działania oraz jakie są roczne koszty utrzymania.

Istotne jest także, czy elektrownia stanowi własność spółki, czy jest leasingowana, a jej właścicielem jest bank lub firma leasingowa, czy może finansowana jest dodatkowo z kredytu bankowego? W takim wypadku należy ustalić koszty finansowania elektrowni, które nie obciążają bezpośrednio współnika-inwestora, ale wpływają na osiągany przez niego zysk. Podstawą badania w tym zakresie będą sprawozdania finansowe oraz stosowne umowy leasingowe, kredytowe, wyciągi bankowe itp.

Oczywiście, w zależności od etapu, na którym chcemy przystąpić do inwestycji, nale-

ży sprawdzić także dokumenty dotyczące samego wybudowania elektrowni, tj. pozwolenia na budowę, pozwolenia na użytkowanie, a także utrzymywanie nieprzerwanego funkcjonowania wiatraka. Czyli wszelkie umowy serwisowe. W tym zakresie niezbędne jest przede wszystkim zapewnienie przez podmiot serwisujący, jak najszybszych czasów reakcji na zgłoszone awarie i ich usunięcie.

Udział i prawa inwestora w famie wiatrowej

Istotnym elementem analizy inwestycji jest także sposób udziału i prawa inwestora w famie wiatrowej. Czyli możliwość realnego decydowania przez inwestora o bieżącym działaniu farmy. W większości inwestycji tego typu inwestor pozostaje bierny w bieżącej działalności spółki. Jak była mowa wyżej, jej zarządzaniem i obsługą zajmuje się profesjonalny podmiot, który najpierw pozyskuje inwestorów i sam jest współnikiem spółki, natomiast inwestor jedynie wkłada kapitał i otrzymuje udział w zysku. Inwestor nie pełni żadnej funkcji operacyjnej w spółce, jak np. członka zarządu czy prokurenta. Tym samym nie ma on wpływu na bieżącą działalność spółki, ma utrudniony dostęp do aktualnych informacji czy dokumentów. Oczywiście inwestor jako współnik jest członkiem organu spółki w postaci zgromadzenia współników, ale jego uprawnienia wykonywane są zazwyczaj raz w roku, podczas zgromadzenia współników, a ich moc zależy od ilości posiadanych udziałów. Tym samym powstaje duże ryzyko po stronie inwestora, iż spółka nie będzie zarządzana we właściwy sposób, a przychody będą pomniejszane przez zbędne koszty lub np. dywidendy będą pomniejszane o środki przekazywane na kapitał zapasowy.

Co zatem może zrobić inwestor, niebędący w zarządzie spółki, aby zabezpieczyć swoje interesy? Dobrym rozwiązaniem może być tu rola inwestora jako współnika ze złotym udziałem, czyli posiadającego uprzywilejowanie w wypłacie zysku, głosowaniu, powoływaniu członków organów, czy wręcz pełnienia funkcji prokurenta.

WAŻNE!

Funkcja prokurenta zapewnia dostęp do bieżących informacji o spółce i podejmowania decyzji, przy minimalizacji odpowiedzialności. Ponadto, aby nie oddawać pełni władzy zarządowi spółki można wdrożyć sprawdzone

rozwiązania prawne, jak np. ograniczenie prawa do reprezentacji spółki do określonej w umowie kwoty.

Sprzedaż energii elektrycznej

Jednym z najważniejszych elementów inwestycji jest oczywiście wytworzenie i sprzedaż energii elektrycznej. Jest to samo w sobie bardzo obszerne zagadnienie, szczególnie iż produkcja i sprzedaż prądu regulowana jest wieloma obszernymi aktami prawnymi. Nie mniej przeprowadzając analizę prawną inwestycji należy wziąć pod uwagę przede wszystkim następujące elementy: koncesję spółki na wytworzenie energii elektrycznej, umowę sprzedaży energii elektrycznej wraz z usługą bilansowania, koncesję nabywcy energii elektrycznej, umowę świadczenia usług dystrybucyjnych z operatorem systemu dystrybucyjnego, umowy przesyłowe itd. Niektórym w przypadku, gdy elektrownia jest gotowa, a jej operator nie uzyskał jeszcze koncesji na sprzedaż energii elektrycznej, zawiera się z odbiorcą energii umowy na tzw. sprzedaż energii z prób rozruchowych. W takim przypadku wyprodukowana energia odprowadzana jest do sieci i przekazywana odbiorcy, natomiast rozliczenie i zapłata następują po uzyskaniu koncesji.

Trzeba także pamiętać, iż energia elektryczna jest towarem obracającym na Towarowej Giełdzie Energii, a jego wartość zmienia się każdego dnia. W związku z tym energia, podobnie jak akcje podlega specyfice obrotu giełdowego. W szczególności zmianom cen na skutek zdarzeń teoretycznych niemających nawet pośredniego wpływu na produkcję energii. Dlatego też umowy na sprzedaż energii zawierają skomplikowane algorytmy rozliczeniowe, które należy bardzo dokładnie sprawdzić. Wynika to z faktu, iż odbiorcy energii nie chcą przyjmować na siebie ryzyka zmian cenowych na giełdzie i uzależniają cenę wprost od sytuacji giełdowej. /@

W cyklu Poradnik inwestora opublikowaliśmy:
14 maja – „Jak bezpiecznie inwestować w czasie kryzysu?”
28 maja – „Inwestycje w IT coraz popularniejsze w pandemii”
11 czerwca „Inwestycje w nieruchomości najpopularniejsze w pandemii”
Dzisiejszy artykuł zamyka cykl.

podstawa prawna:
Ustawa z 20 maja 2016 roku o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych

(tekst jedn. DzU z 2021 r., poz. 724)