

Opportunità di sviluppo: 150 MW di energia solare fotovoltaica + 55 MW di sistemi di accumulo (BESS)



MERGERSCORP

Opportunità di sviluppo: 150 MW di energia solare fotovoltaica + 55 MW di sistemi di accumulo (BESS)

È disponibile per l'acquisizione un'opportunità di sviluppo su larga scala nel settore delle energie rinnovabili in Polonia, tramite una SPV già esistente dedicata al progetto. Il progetto comprende fino a 150 MW di potenza solare fotovoltaica, supportata da un sistema di accumulo in batteria (BESS) da 55 MW, con un pacchetto di progetto già pronto che include diritti fondiari, permessi, autorizzazioni ambientali e documentazione per l'allacciamento alla rete. La SPV esistente si presenta come un veicolo di sviluppo "chiavi in mano" che detiene i diritti e la documentazione relativi al progetto. L'opportunità è pensata per offrire a un investitore un percorso già ben avviato nel mercato polacco delle energie rinnovabili, previa due diligence legale, tecnica, commerciale e normativa.

PUNTI SALIENTI DELL'INVESTIMENTO

- Fino a 150 MW di potenza fotovoltaica
- Attualmente è previsto un sistema di accumulo BESS da 55 MW, con la possibilità di passare a una configurazione di accumulo più grande, previa approvazione della rete e dell'operatore
- Società veicolo (SPV) polacca già esistente, disponibile per l'acquisizione al 100%
- Il pacchetto del progetto comprende le autorizzazioni già ottenute, gli accordi relativi alla gestione del terreno e la documentazione per l'allacciamento alla rete elettrica
- L'infrastruttura di connessione alla rete risulta disponibile, senza utenti attualmente connessi
- Sono necessari circa 9 km di tracciato dedicato per il cavo di allacciamento alla rete dell'impianto fotovoltaico
- Condizioni di allacciamento alla rete ENEA / accordo incluso nella documentazione di progetto
- A quanto pare, il permesso di costruzione e la documentazione ambientale e urbanistica sono già stati presentati
- È stata predisposta una data room completa dedicata al progetto
- CAPEX totale stimato per il progetto pari a circa 207,6 milioni di euro
- Prezzo indicativo di acquisto del pacchetto SPV/progetto pari a 12,5 milioni di euro
- Identificato il percorso di applicazione e sviluppo di BESS
- Tempi stimati per la costruzione e la realizzazione delle infrastrutture di circa 24 mesi, subordinati al finanziamento e alla due diligence
- L'opportunità di acquisire una piattaforma di sviluppo avanzata invece di partire da zero con un nuovo progetto
- Ottima opportunità strategica per fondi infrastrutturali, investitori nel settore delle energie rinnovabili, produttori indipendenti di energia (IPP) e sponsor finanziari che vogliono esporsi al mercato polacco

PANORAMICA DEL PROGETTO

Articolo	Dettagli indicativi
Paese	Polonia
Tecnologia	Impianto fotovoltaico + accumulo di energia in batteria

TARGET PRICE

\$ 12,500,000

GROSS REVENUE

\$ 18,310,000

EBITDA

\$ 15,210,000

BUSINESS TYPE

Energia rinnovabile -
Fotovoltaico e sistemi di
accumulo (BESS)

COUNTRY

Polonia

BUSINESS ID

L#20261139

Articolo	Dettagli indicativi
Capacità fotovoltaica	Fino a 150 MW
Capacità del BESS	55 MW previsti
Connessione alla rete	Infrastruttura di rete legata all'ENEA
Percorso del cavo	Circa 9 km
Progetto SPV	SPV polacca esistente
Si propone la proprietà di una SPV	100%
CAPEX stimato del progetto	Circa 207,6 milioni di euro
SPV / Prezzo del pacchetto di progetto	12,5 milioni di euro
Periodo di costruzione indicativo	Circa 2 anni
Sviluppo di BESS	Procedura di candidatura da confermare
Struttura della transazione	Acquisizione al 100% di una SPV / pacchetto di progetto

STATO DEL PROGETTO E PACCHETTO DI SVILUPPO

La SPV esistente è stata costituita per detenere e gestire i diritti relativi al progetto, le autorizzazioni e la documentazione di sviluppo.

Il pacchetto del progetto disponibile comprende:

- Documentazione relativa alle SPV aziendali
- Documentazione relativa agli azionisti e ai titolari effettivi
- Documentazione relativa alla locazione e alla gestione dei terreni
- Estratti del catasto
- Mappe catastali
- Decisioni in materia di zonizzazione / WZ
- Decisioni in materia ambientale
- Permesso di costruzione
- Condizioni / accordo di connessione alla rete
- Documentazione relativa ai pagamenti connessi alla rete
- Documentazione sul tracciato dei cavi
- Ipotesi relative agli investimenti (CAPEX) e modello finanziario
- Documentazione sull'applicazione e lo sviluppo di BESS

La documentazione ha lo scopo di fornire agli investitori una base chiara per svolgere la due diligence legale, tecnica, di rete e finanziaria.

RETE E INFRASTRUTTURE

Il progetto beneficia di una posizione avanzata per l'allacciamento alla rete, con un punto di allacciamento nuovo o potenziato indicato come disponibile per il progetto.

Si prevede la realizzazione di un tracciato dedicato di circa 9 km per collegare l'impianto fotovoltaico alla rete elettrica.

Il costo stimato dell'infrastruttura dei cavi di rete è di circa:

9 milioni di PLN / 2,1 milioni di EUR

La documentazione del progetto comprende gli accordi relativi alla rete, le prove di pagamento e le informazioni sul tracciato dei cavi, soggette a verifica indipendente.

ACCUMULO DI ENERGIA IN BATTERIA

Al momento si sta valutando l'inserimento di un sistema di accumulo energetico (BESS) da 55 MW nella configurazione del progetto.

La componente di accumulo offre la possibilità di migliorare la flessibilità della rete del progetto e le opportunità di ottimizzazione commerciale.

Page 2 of 5

Le ipotesi di sviluppo attuali includono:

- Capacità prevista del sistema di accumulo a batteria (BESS): 55 MW
- Si avvierà / proseguirà la procedura di candidatura per il programma BESS
- Tempistiche indicative per la presentazione della domanda: circa 6 mesi
- Tempo di elaborazione indicativo: circa 3 mesi
- Possibilità di realizzare una configurazione BESS più grande, previa approvazione del gestore della rete
- Il fabbisogno di terreno aggiuntivo è stimato a circa 1 ettaro

La capacità finale del BESS, la durata in MWh, la struttura dell'applicazione e l'accettazione da parte dell'operatore restano soggette a conferma e a una due diligence.

RIASSUNTO DELLA TRANSAZIONE

Opportunità: acquisizione di un progetto polacco all'avanguardia nel settore delle energie rinnovabili su scala industriale

Capacità: 150 MW di energia solare fotovoltaica + 55 MW di BESS

Struttura attuale: SPV polacca

Acquisizione: il 100% della società veicolo (SPV) / pacchetto di progetto

Prezzo indicativo di acquisto: 12,5 milioni di euro

CAPEX totale stimato del progetto: 207,6 milioni di euro

Cavo di rete: circa 9 km

Tempistica indicativa dei lavori: circa 24 mesi

Stato: fase avanzata di sviluppo, soggetta a due diligence indipendente

Disponibilità: Riservata / Solo per investitori qualificati

Metrica / Componente dello scenario	Conservatore	Moderato (scenario di base)	Ottimista
Resa specifica solare	1.020 kWh/kWp (153,0 GWh/anno)	1.070 kWh/kWp (160,5 GWh/anno)	1.120 kWh/kWp (168,0 GWh/anno)
Tasso di limitazione della rete	6.0%	3.5%	1.5%
Produzione netta di energia solare	143,8 GWh/anno	154,9 GWh/anno	165,5 GWh/anno
Prezzo effettivo dell'energia solare raccolta	52,00 € / MWh	64,00 € / MWh	75,00 € / MWh
Ricavi annuali del settore solare	7,48 milioni di euro	9,91 milioni di euro	12,41 milioni di euro
Configurazione del sistema BESS	55 MW / 110 MWh (2 ore)	55 MW / 220 MWh (4 ore)	55 MW / 220 MWh (4 ore)
Spread di arbitraggio BESS	55 €/MWh (280 cicli equivalenti)	75 €/MWh (330 cicli equivalenti)	90 €/MWh (365 cicli equivalenti)
Clearing del mercato della capacità polacco	Senza contratto / solo per commercianti	350 PLN/kW/anno (~81 €/kW/anno)	420 PLN/kW/anno (~98 €/kW/anno)
Servizi ausiliari BESS e DSR	15.000 € / MW / anno	25.000 € / MW / anno	38.000 € / MW / anno
Ricavi netti annuali di BESS	2,52 milioni di euro	8,40 milioni di euro	10,74 milioni di euro

Metrica / Componente dello scenario	Conservatore	Moderato (scenario di base)	Ottimista
Ricavi operativi lordi (COD)	10,00 milioni di euro	18,31 milioni di euro	23,15 milioni di euro
Totale OPEX e canoni di locazione dei terreni	(2,65 milioni di euro)	(3,10 milioni di euro)	(3,30 milioni di euro)
EBITDA del progetto (Anno 1)	7,35 milioni di euro (margine del 73,5%)	15,21 milioni di euro (margine dell'83,1%)	19,85 milioni di euro (margine dell'85,7%)
Capitale investito totale (Acquisizione + CAPEX)	220,1 milioni di euro	220,1 milioni di euro	220,1 milioni di euro
Tasso di rendimento interno (IRR) ante imposte del progetto senza indebitamento (25 anni)	1.8%	6.1%	8.6%
Tasso di rendimento interno (IRR) del capitale proprio con leva finanziaria (rapporto debito/capitale proprio al 70%)	Negativo / Non fattibile	7.4%	12.2%
Periodo di recupero dell'investimento in azioni	>25 anni	~13,5 anni	~8,8 anni

Solo a scopo informativo e di valutazione preliminare. La presente sintesi è fornita esclusivamente a scopo informativo e di valutazione preliminare e non costituisce un'offerta di vendita, una sollecitazione all'acquisto né una raccomandazione a concludere alcuna operazione o ad acquistare titoli, beni immobili o altre attività. Qualsiasi operazione sarà soggetta alla negoziazione e alla stipula di documentazione definitiva e giuridicamente vincolante.

Dichiarazioni e previsioni relative al futuro

Qualsiasi proiezione finanziaria, stima, parametro di riferimento, intervallo di ricavi o previsione dell'EBITDA qui contenuti costituisce una dichiarazione previsionale basata su ipotesi attuali relative al settore, sulle condizioni di mercato e su modelli operativi ipotetici. Tali dichiarazioni comportano rischi, incertezze e ipotesi significativi, tra cui, a titolo esemplificativo ma non esaustivo:

- Le fluttuazioni nei mercati energetici locali e nazionali, le tariffe regolamentate e le norme di interconnessione delle aziende di servizi pubblici.
- Variazioni nei tempi di costruzione, nella disponibilità della catena di approvvigionamento e nei costi di investimento per progetti modulari, "powered-shell" o "chiavi in mano".
- Evoluzione della domanda, dinamiche dei prezzi e tassi di sfritto nei settori dei data center, dell'IA/HPC e delle infrastrutture cloud.
- Fattori macroeconomici, tra cui i tassi di interesse, la normativa fiscale e le condizioni generali dei mercati finanziari.

I risultati operativi e finanziari effettivi potrebbero differire in modo sostanziale da quelli espressi o impliciti in queste proiezioni. I rendimenti passati e gli scenari illustrativi non costituiscono una garanzia di rendimenti futuri.

Due diligence e verifica indipendenti: né il venditore, né l'agente immobiliare, né i consulenti, né le rispettive affiliate, i dirigenti o i rappresentanti lasciano alcuna

dichiarazione o garanzia, espressa o implicita, in merito all'accuratezza, alla completezza o all'affidabilità delle informazioni qui fornite (tra cui la disponibilità dei servizi pubblici, la destinazione d'uso, le condizioni ambientali, la superficie del terreno o le specifiche delle attrezzature).

I potenziali acquirenti, investitori e promotori immobiliari sono gli unici responsabili di svolgere autonomamente le proprie verifiche di due diligence in ambito tecnico, legale, ingegneristico, finanziario, ambientale e fiscale. Si consiglia vivamente ai destinatari di consultare i propri consulenti legali, finanziari e tecnici prima di investire capitali o stipulare accordi vincolanti.

The information contained herein does not constitute an offer to sell or a solicitation of an offer or a recommendation to purchase securities under the securities laws of any jurisdiction, including the United States Securities Act of 1933, as amended, or any US state securities laws, or a solicitation to enter into any other transaction

The projected financial information contained in the Memorandum is based on judgmental estimates and assumptions made by the management of the target Company, about circumstances and events that have not yet taken place. Accordingly, there can be no assurance that the projected results will be attained. In particular, but without prejudice to the generality of the foregoing, no representation or warranty whatsoever is given in relation to the reasonableness or achievability of the projections contained in the Memorandum or in relation to the bases and assumptions underlying such projections and you must satisfy yourself in relation to the reasonableness, achievability and accuracy thereof.

By delivering this Memorandum, neither MergersUS Inc., nor its authorized agents are making any recommendations regarding the acquisition or strategies outlined herein. Interested parties shall exercise independent judgment in, and have sole responsibility for, determining whether an acquisition of the Company is suitable for them, and neither MergersUS Inc, nor its authorized agents have responsibility to, and will not, monitor the condition of interested parties to determine that an acquisition is or remains suitable for them. Among other things, suitability of an acquisition will depend upon an interested party's investment and business plans and financial situation.

This document is prepared for information purposes only. It is made available on the express understanding that it will be used for the sole purpose of assisting the recipients to decide whether they wish to proceed with a further investigation of the Proposed Transaction.

The recipients realize and agree that this document is not intended to form the basis of any investment decision or any other appraisal or decision regarding the Proposed Transaction, and does not constitute the basis for the contract which may be concluded in relation to the Proposed Transaction.

All information contained in this document may subsequently be updated and adjusted. MergersUS Inc. has not independently verified any of the information contained herein or on which this document is based. Neither the Company, nor its management or shareholders, nor MergersUS Inc. , nor any of their respective directors, partners, officers, employees or affiliates make any representation or warranty (express or implied) or accept or will accept any responsibility or liability regarding or in relation to the accuracy or completeness of the information contained in this document or any other written or oral information made available to any interested party or its advisers. Any liability in respect of any such information or any inaccuracy in or omission from the document is expressly disclaimed.

MERGERSCORP

© 2026 MergersCorp M&A International. All rights reserved.

© 2026 MergersCorp M&A International. MergersCorp™ M&A International is the collective brand name of independent affiliates of MergersCorp M&A International. For more details on the nature of our affiliation, please visit us on our website <https://www.mergerscorp.com/disclaimer>. MergersCorp M&A International is not a registered broker-dealer under the U.S. securities laws. MergersCorp M&A International does not offer or sell securities or provide investment advice or underwriting services. The articles or publications contained in this presentation are not intended to provide specific business or investment advice. The author or MergersCorp M&A International shall not be liable for any errors or omissions, or for any loss suffered by any person or organization acting or refraining from acting as a result of the content of this website. It is recommended that specific independent advice be sought before making any business or investment decision.

MERGERSCORP

WWW.MERGERSCORP.COM