

GOBIERNO DE PUERTO RICO  
JUNTA REGLAMENTADORA DE SERVICIO PÚBLICO  
NEGOCIADO DE ENERGÍA DE PUERTO RICO

2020 OCT -7 PM 3:35

IN RE:

Caso núm. NEPR-AP-2020-0015

ENMIENDAS A CONTRATOS DE ENERGÍA  
RENOVABLE: PROYECTOS NO OPERACIONALES  
(SIERRA SOLAR FARM, LLC)

Asunto: Resolución Final sobre Solicitud de  
Aprobación de Enmiendas a Contrato de  
Compraventa de Energía Renovable:  
Proyectos no-operacionales entre Sierra Solar,  
LLC y la Autoridad de Energía Eléctrica

MOCIÓN DE INTERVENCIÓN Y  
OPOSICIÓN A SOLICITUD DE RETIRO DE APROBACIÓN

AL HONORABLE NEGOCIADO:

Comparece la parte interventora, Sierra Solar Farm, LLC (“Sierra”), a través de la representación legal que suscribe y, ante este Negociado de Energía de Puerto Rico (“Negociado de Energía”), muy respetuosamente expone y solicita:

I. INTRODUCCIÓN

Procede declarar **No Ha Lugar** la *Moción para informar retiro de enmienda a contrato de compra de energía sin perjuicio de presentación posterior* (la “Moción de Retiro”), que la Autoridad de Energía Eléctrica (“AEE”), presentó en el caso de epígrafe. Causa para denegar esta solicitud consiste en que la Moción de Retiro constituye un acto de subversión a la Política Pública Energética que este Negociado de Energía forjó con la Resolución y Orden del 1 de septiembre de 2020 expedida en el caso de epígrafe (la “Resolución”). En virtud de la Resolución, se aprobó el *Amended and Restated Power Purchase and Operating Agreement* (el “Acuerdo”) con el cual se

Y II

pactó con Sierra el desarrollo y operación de una facilidad de energía renovable para la venta de energía solar fotovoltaica (el “Proyecto”).

La violación a la política pública se configura porque la AEE, siguiendo una directriz errada de la Junta de Supervisión Fiscal (la “Junta”), optó por limitar a 150MW los proyectos de energía renovable de los 593MW que este Negociado de Energía, en los meses de agosto y septiembre de 2020, ordenó se consumasen en su totalidad. Según la propia AEE admite, está solicitando que se retiren las aprobaciones de los 16 proyectos, entre ellos el de Sierra, porque la Junta impuso ese límite en una carta del 17 de agosto de 2020, bajo el pretexto de que se violentaba el Plan Fiscal Certificado de la AEE para el 2020 (“Plan Fiscal”). Un análisis sencillo de la carta de la Junta revela que su raciocinio es defectuoso, descansa en información obsoleta y llega a conclusiones erradas. Peor aún es que, con esa determinación, la Junta está interviniendo con asuntos de política pública que única y exclusivamente le competen al Negociado de Energía implantar.

Es por ello que acceder a la solicitud de la AEE para retirar la aprobación, constituye una abdicación del poder delegado a este Negociado de Energía, máxime cuando la decisión de la Junta es arbitraria y caprichosa. El retiro de la aprobación provocará el retraso en el desarrollo del Proyecto, lo que aumenta el costo de la inversión y el riesgo e incertidumbre en la seguridad jurídica para con la AEE.

Como parte afectada por este curso de acción, Sierra solicita del Negociado de Energía que le permita intervenir en este proceso y, en su consecuencia, acepte esta moción en oposición a la Moción de Retiro. A su vez, se solicita que ordene a la AEE a actualizar el Plan Fiscal de forma que se validen los precios pactados en el Acuerdo. Por último, Sierra solicita de este Negociado

de Energía que ordene a AEE consumir el Acuerdo, al igual que los demás proyectos que suman 593 MW, en cumplimiento con la Política Pública Energética de Puerto Rico.

## II. TRASFONDO FÁCTICO PROCESAL

1. El 18 de diciembre de 2012, se firmó el Power Purchase and Operating Agreement (“PPOA”) entre AEE y Sierra, para el desarrollo, operación y venta de energía solar fotovoltaica, con una capacidad de 20MW.

2. A pesar de haberse firmado debidamente el PPOA, AEE no le dio paso al proyecto, quedándose el PPOA en el limbo por más de 6 años.

3. El 2 de julio de 2017, AEE presentó una petición al amparo del Título III del estatuto federal Puerto Rico Oversight, Management and Economic Stability Act (“PROMESA”), ante el Tribunal de Distrito de Estados Unidos, para el distrito de Puerto Rico, caso núm. 17-4780 (LYS).

4. En el 2019, AEE retomó la negociación del PPOA con Sierra.

5. Luego de un proceso de negociación enmarcado por la buena fe, en mayo de 2020, las partes (AEE y Sierra) lograron acordar los términos y condiciones para la compra de energía renovable, según el Acuerdo.

6. Conforme el ordenamiento vigente, el 19 de junio de 2020, la AEE presentó ante el Negociado de Energía la *Petición de Aprobación de Enmiendas a Contratos de Compraventa de Energía Renovable: Proyectos No-Operacionales* (la “Solicitud de Aprobación”), en la que se solicitó la aprobación de los 16 PPOAs renegociado equivalentes a 593MW en proyectos de energía solar fotovoltaica, incluyendo el Acuerdo.

7. AEE también sometió los 16 proyectos para la consideración y aprobación de la Junta.

8. El 17 de agosto de 2020, la Junta notificó a la AEE su determinación respecto a la evaluación de los 16 PPOAs renegociados. Se acompaña y hace formar parte como **Anejo A** de esta moción copia de la carta.

9. Según la Junta, la aprobación y desarrollo de los 16 PPOAs renegociados - a los precios pactados -, resultarían en “retail energy prices” más altos a los precios proyectados en el Plan Fiscal. Conforme su análisis lineal, de integrarse todos los 593 MW, los “retail energy prices” proyectados para el año fiscal 2035 del Plan Fiscal se excederían por 0.5 c/kWh. Consecuentemente, la Junta rechazó la aprobación de los 16 proyectos.

10. No obstante, en un “ejercicio de discreción”, la Junta le dio luz verde a la AEE para que aprobara y desarrollase 150MW en proyectos, ya que eso constituiría solamente un exceso de 0.1 c/kWh, lo cual la Junta entendía aceptable.

11. Para identificar cuáles proyectos serían seleccionados, la Junta requirió de AEE analizar las cualificaciones y capacidades de los 16 proyectos con el fin de escoger objetivamente aquellos – hasta 150 MW -, con mayores probabilidades de que se lleven a término.

12. El 24 de agosto de 2020, este Negociado de Energía emitió su *Final Resolution and Order on the Puerto Rico Electric Power Authority Integrated Resource Plan* (el “PIR 2020”). Se solicita de este Negociado de Energía que tome conocimiento del PIR 2020 y que lo haga parte de este expediente.

13. Por otra parte, el 26 de agosto de 2020, este Negociado de Energía emitió la Resolución, en virtud de la cual aprobó el Acuerdo y ordenó a AEE consumir el mismo y darle curso al proyecto.

14. El 2 de septiembre de 2020, AEE notificó a Sierra una carta en la que informó haberse acogido a la directriz de la Junta en limitar a 150 MW los proyectos que aprobaría para

desarrollar (la “Carta AEE”). Asimismo, requirió de la compareciente presentar en 30 días aceptar los límites impuestos por la Junta, además de una respuesta con toda la información del proyecto, incluyendo el estado del mismo, con la capacidad financiera y técnica. Se acompaña y hace formar parte como **Anejo B** de esta moción copia de la Carta AEE.

15. A su vez, en cumplimiento con la directriz de la Junta, el 22 de septiembre de 2020, la AEE presentó en el caso de epígrafe su Moción de Retiro, para que se deje sin efecto la Resolución.

16. El 2 de octubre de 2020, Sierra sometió a la AEE su respuesta. Se acompaña y hace formar parte como **Anejo C** de esta moción copia de la carta del 2 de octubre de 2020.

### III. DISCUSIÓN Y ANÁLISIS

#### A. LA POLÍTICA PÚBLICA Y EL NEGOCIADO DE ENERGÍA

En virtud de la Ley de Transformación y ALIVIO Energético de Puerto Rico, ley 57-2014, según enmendada, en adelante “Ley 57-2014” (9 LPRA § 1051 et al.) el Gobierno de Puerto Rico estableció la Reforma Energética mediante la cual enmendó significativamente la política pública respecto al servicio de energía eléctrica de Puerto Rico. Elemento esencial de la reforma es la transformación a la generación de energía renovable. Véase Exposición de Motivos de la Ley 57-2014. Para la reforma, se creó al Negociado de Energía como ente regulador encargado de fiscalizar y asegurar la ejecución e implantación de la política pública sobre el servicio eléctrico de Puerto Rico. Véase Art. 6.3 Ley 57-2014. 9 LPRA § 1054.

Conforme bien expone la Resolución, el Negociado de Energía fue encargado de (i) implementar los reglamentos y las acciones regulatorias necesarias para garantizar la capacidad, confiabilidad, seguridad, eficiencia y razonabilidad en tarifas del sistema eléctrico de Puerto Rico; y (ii) establecer las guías, estándares, prácticas y procesos a seguir para los procesos que la

Autoridad lleve a cabo en relación con la compra de energía a otras compañías de servicio eléctrico y/o para modernizar sus plantas o instalaciones generadoras de energía. Art. 6.3c Ley 57.-2014 (9 LPRA § 1054b).

Pocos años después, se promulgó la Ley de Política Pública Energética de Puerto Rico, Ley 17-2019 (“Ley 17-2019”) (29 LPRA § 1141), en la que se estableció como objetivo principal la transformación hacia la energía renovable y la eliminación de generación por vía de combustibles fósiles. Para esto, se trazó la meta de establecer una Cartera de Energía Renovable<sup>1</sup> con un mínimo de 40% para en o antes del 2025; 60% para en o antes del 2040; y 100% para en o antes del 2050. Véase Artículo 1.6(7) de la Ley 17-2019. 29 LPRA § 1141(e). Con miras a asegurar la efectividad de los objetivos de este estatuto y la *política pública energética*, se le delegó en el Negociado de Energía el poder de regular el mercado de energía en Puerto Rico. Art. 1.5(3) de la Ley 17-2019. 29 LPRA § 1141(d). Específicamente, se requirió a este ente regulador desarrollar planes a corto, mediano y largo plazo que permitan establecer una cartera de energía balanceada y óptima basada en la energía renovable.

Entre los poderes conferidos al Negociado de Energía se destaca la evaluación y aprobación del Plan Integrado de Recursos (“PIR”), que somete la AEE sobre un periodo específico, enfocado en garantizar el desarrollo del sistema de energía eléctrica en Puerto Rico. Según se define, el PIR

considerará todos los recursos razonables para satisfacer la demanda de los servicios eléctricos durante determinado período de tiempo, incluyendo aquéllos relacionados a la oferta energética, ya sean los recursos existentes, tradicionales y/o nuevos, y aquellos relacionados a la demanda energética, tales como conservación y eficiencia energética, respuesta a la demanda o “demand response”, y la generación distribuida por parte del cliente industrial, comercial o residencial. Todo PIR estará sujeto a las disposiciones de esta Ley [17-2019] y a las reglas establecidas por el Negociado, que deberá aprobar el mismo. Todo plan deberá

---

<sup>1</sup> Véase la Ley de Política Pública de Diversificación Energética por Medio de la Energía Renovable Sostenible y Alterna, Ley 82-2010, 12 LPRA § 8121.

hacerse con amplia participación ciudadana y de todos los grupos de interés. Art. 1.2(p) de la Ley 17-2019. 29 LPRA § 1141a

Cónsono con esta delegación, la Ley 17-2019 exige al Negociado de Energía:

[a]segurar que los acuerdos de compra de energía no obstaculicen el desarrollo de un sistema moderno que integre los recursos renovables y la energía de fuentes de generación distribuida, evaluando siempre las condiciones existentes y futuras de la demanda energética y lo dispuesto en el PIR. Art 1.5(5)(d) de la Ley 17-2019. 29 LPRA § 1141(d).

Más importante aún, la Ley 17-2019 requiere [p]romover y velar que los precios estén basados en el costo real de los servicios prestados, en parámetros de eficiencia, o en cualesquiera otros parámetros reconocidos en la industria de servicio eléctrico. Art. 1.5(5)(e) de la Ley 17-2019. 29 LPRA § 1141(d).

Habiendo enmarcado la política pública energética y los poderes delegados al Negociado de Energía, compete destacar que la Resolución del 26 de agosto de 2020 constituye un paso afirmativo en el cumplimiento de ambos. Con la Resolución, el Negociado de Energía determinó “que el Acuerdo es consistente con el PIR Aprobado y el PIR Propuesto. Que el proyecto está alineado con la Política Pública Energética sobre la Cartera de Energía Renovable...” A su vez, se determinó que la estructura de cargos propuesta es razonable, igualmente con el margen de ganancia que está alineado con los parámetros de rentabilidad. De esta forma se protege el interés público y al erario. A base de éstas, el Negociado de Energía aprobó el Acuerdo.

Lo anterior se trae a colación para destacar que el ente con la competencia exclusiva para analizar y establecer tarifas, llevó a cabo su análisis y, conforme el PIR Aprobado y el PIR Propuesto, determinó que el precio pactado cumple con los parámetros actuales y las proyecciones futuras.

No obstante lo anterior, la Junta recalcó que los precios pactados resultarían en un precio mayor a los contemplados en el Plan Fiscal. Dicho Plan Fiscal, como se conoce, está basado en el

PIR presentado por AEE en Junio 2019 y en “otras fuentes de información” no divulgadas en el Plan Fiscal y no en el PIR Aprobado por el negociado de energía.. La Junta, bajo el pretexto de cumplir con la política de revisión contractual de la Sección 204(b) de PROMESA, rechazó la aprobación global de los 16 PPOAs sometidos a su consideración aludiendo a que la implantación de los 593MW resultaría en un aumento en el precio proyectado en el Plan Fiscal para la compra de energía en el año fiscal 2035. Sin embargo, en un acto autoproclamado salomónico, la Junta aceptó aprobar que se desarrollasen 150MW de los 593MW propuestos, ya que podía tolerar un excedente menor para dicho año fiscal.

La determinación de la Junta contraviene la Política Pública Energética que le compete exclusivamente al Negociado de Energía implantar. Con la Resolución del caso de epígrafe, al igual que las 15 otras resoluciones expedidas en los demás proyectos, este Negociado de Energía pasó juicio sobre la viabilidad de los proyectos. Así las cosas, se aprobaron los 16 proyectos. Este es el primer paso necesario para la transformación de la generación de energía hacia una renovable. Todo el esfuerzo de buena fe empleado por la AEE, el Negociado de Energía y la compareciente (al igual que los demás proponentes), para perfeccionar y luego consumir un Proyecto que lleva trabajándose desde el 2012, ha sido despachado con un plumazo.

Además de la intromisión indebida en la Política Pública Energética, según se demostrará a continuación, la decisión de la Junta está basada en errores y omisiones que tornan su conclusión en defectuosa. Consecuentemente, le corresponde al Negociado de Energía, en el ejercicio de sus poderes y facultades, intervenir para poner orden a la AEE y asegurar que se cumpla con la Política Pública Energética.

B. OPOSICIÓN AL RELEVO DE AUTORIZACIÓN Y ORDEN PARA ACTUALIZAR EL PLAN FISCAL 2020

Sierra se opone a la solicitud de la AEE por estar basada en una directriz que contraviene las órdenes del Negociado de Energía. Siguiendo el ordenamiento estatutario, el Negociado de Energía ya determinó que la AEE procederá con el perfeccionamiento de este Acuerdo (además de los restantes 15 PPOAs renegociados) y el desarrollo del proyecto de energía fotovoltaica. Esta determinación se basó en el análisis llevado a cabo por la entidad con competencia que regula la industria. No obstante, AEE ha solicitado que se retire la aprobación basado en que la Junta determinó que los números no cumplen con las proyecciones de su Plan Fiscal. Y a base de esa decisión errada, la Junta ordenó a proceder con solamente 150 MW de los 593MW aprobados por este Negociado de Energía.

La decisión de la Junta adolece de tantos errores que su cumplimiento tirará al traste con la Política Pública Energética de Puerto Rico. La carta de la Junta dispuso que el precio apropiado para los PPOAs, conforme el Plan Fiscal, es de \$0.08/kWh. Este precio no aparece en ningún lugar del Plan Fiscal ni del PIR sometido por la AEE ni en el PIR Aprobado por el Negociado de Energía. Un número similar surge del PIR sometido por AEE en junio 2019 del cual se desprende la base de \$0.067/kWh en costos por PV solar y \$0.0116/kWh en costos en Requisitos Técnicos Mínimos (MTRs, por sus siglas en inglés), lo que resulta en \$0.083/kWh a base de un costo de capital conocido en inglés como *Weighted Average Cost of Capital* (“WACC”) de 8.5% y sin considerar el costo de seguros. Evidentemente, la fuente de información que sustenta el análisis de la Junta es obsoleto y omite otros costos ineludibles en el desarrollo de este tipo de facilidad en el mercado de Puerto Rico. Añádasele a los datos omitidos, el Plan Fiscal cesó ser un instrumento viable al momento en que se aprobó el PIR 2020. Veamos.

Ausente de la ecuación se encuentra el costo “post-María” para asegurar las facilidades, el cual se estima que para un proyecto de 30MW ronda entre \$500,000 a \$750,000 anuales.

Traducido a centavos por kWh, este aumenta el precio real de producción entre 0.75 a 1.12 centavos. Tampoco se encuentra el ajuste real al costo de WACC. En el modelo anterior, se contempló un costo de 8.5%, no obstante, la situación actual de la AEE, entiéndase el proceso bajo el Título III, el mercado fija como mínimo 12.91%. Otro elemento obsoleto radica en utilizar el modelo anterior respecto a la proporción de conversión entre DC/AC de 1.3 vs. 1.5 y el factor de capacidad de 22% en vez del 25%. Según la Resolución, la información que precede se validó en el reporte producido por New Energy Partners, Inc. titulado *Review of Legacy Solar PV PPOAS and Recommendations for Dispositions*.

Por otra parte, el Plan Fiscal consiste en unas proyecciones sobre un sinnúmero de iniciativas y proyectos futuros y costos variables que afectan el costo de generación y distribución, entre otros múltiples factores. La confección del plan, se basa en premisas y presunciones que permiten enmarcar una base de la cual se generan las proyecciones. El PIR sometido por la AEE en 2019, por ejemplo, contempló que el costo de energía incluía una nueva planta de ciclo combinado de gas natural en Palo Seco. En el PIR 2020, se ha descartado dicha nueva planta para Palo Seco. Como tal, la inclusión del costo de energía que incluye esa nueva planta y los costos de ahí derivados constituye un error en una de las premisas, por lo que obliga descartar esa base para formular una decisión.

Además, la eliminación de la nueva planta de Palo Seco requiere que los proyectos de energía renovable sean aprobados con carácter de urgencia. De lo contrario, no podrá evitarse el alza en las tarifas de servicio eléctrico a partir del 2025, fecha en la cuál el Plan Fiscal establece su inicio de operaciones. Es importante resaltar que los números para Palo Seco, siguiendo el modelo de *levelized cost of energy* (“LCOE”) operando 100% en gas natural es de 9.2 c/kWh y en

diésel son 13.5c/kWh. Dada la improbabilidad de que Palo Seco opere en Gas Natural, el costo será el más alto.

No obstante, la Junta insiste en los \$0.08 como el tope del costo de energía renovable ignorando el factor Palo Seco en el cómputo, como también omitiendo los costos reales del mercado de Puerto Rico. Ahora, con el PIR 2020, la eliminación de la conversión de Palo Seco revela que el costo de energía renovable resultaría en una reducción del llamado “retail energy price” y no en un supuesto aumento. Una vez se corrijan estos datos y presunciones, el Plan Fiscal se ajustará a la realidad de Puerto Rico. Asimismo, se revelará que los precios renegociados de los PPOAs son cónsonos con las circunstancias de este mercado y benefician a los clientes de la AEE; como también se demostrará que los precios del Plan Fiscal no se ajustan a la realidad.

Se desprende de la Resolución fundamentada de este Negociado de Energía en la que se aprueba el Acuerdo, que el precio pactado es razonable y corresponde a las circunstancias del mercado actual. Consecuentemente, al momento en que la AEE optó por seguir la directriz de la Junta y solicitó el retiro de la aprobación, ésta ha contravenido directamente con el poder del Negociado de Energía de implantar la Política Pública Energética. Por esta razón principal, no procede darle curso a la pretensión de la AEE de subvertir la autoridad de este Negociado de Energía bajo el pretexto de que la Junta encontró un exceso en el precio de energía para el año fiscal 2035; máxime cuando ha quedado patentemente claro que dicha proyección adolece de defectos insalvables.

Sería irresponsable dejar de considerar el valor real de la implantación de estos proyectos en su totalidad por “ahorrarse” en 15 años unos meros 0.5c/kWh. Se estima que el desarrollo de los 593MW conllevará una inversión de aproximadamente \$1.5 billones de dólares en la economía de Puerto Rico dentro de este y el próximo año, de los cuales \$300 millones para la fuerza laboral.

La Junta, como dicen los angloparlantes, está siendo precisamente “penny wise, pound foolish”. Es evidente que, en este momento histórico, en vez seguir dócilmente a la Junta, le compete a la AEE actualizar su Plan Fiscal y defender la validez y sustentabilidad de los PPOAs. De esta forma, la Junta vendrá obligada a reevaluar su errada proyección y proceder al descargo su responsabilidad apropiadamente.

Por otra parte, tampoco se puede perder de perspectiva que el Acuerdo aprobado fue objeto de análisis, evaluación y consideración por este Negociado de Energía. La Resolución constituye una adjudicación en los méritos del proyecto. Y, conforme se expone en la Resolución, el proyecto cumple con la Política Pública Energética y sus precios son razonables.

#### C. SOLICITUD DE INTERVENCIÓN

Sierra es la contraparte del Acuerdo ya aprobado por este Negociado de Energía. Como tal, Sierra tiene un interés propietario y pecuniario directo en el Acuerdo, sin mencionar toda la inversión privada que se ha aportado para lograr esta posición. El Reglamento de Procedimientos Adjudicativos, Avisos de Incumplimiento, Revisión de Tarifas e Investigaciones, Reglamento 8543 del 18 de diciembre de 2014 (el “Reglamento”), prescribe en su Sección 5.05 para la intervención en procedimientos ante el Negociado de Energía. Ésta dispone que,

Cualquier persona que tenga un interés legítimo en un caso ante la Comisión podrá presentar una petición debidamente fundamentada para que se le permita intervenir o participar de dicho caso.

La Comisión evaluará y atenderá la petición conforme los criterios establecidos en la Ley núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, y su jurisprudencia interpretativa.

Por su parte, la Sección 3.5 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico, Ley 38-2017 (la “LPAU”), 3 LPRA § 9601, *et al.* provee que,

[c]ualquier persona que tenga un interés legítimo en un procedimiento adjudicativo ante una agencia podrá someter una solicitud por escrito y debidamente fundamentada para que se le permita intervenir o participar en dicho procedimiento. La agencia podrá conceder o denegar la solicitud, a su discreción, tomando en consideración entre otros los siguientes factores:

(a) Que el interés del peticionario pueda ser afectado adversamente por el procedimiento adjudicativo.

(b) Que no existan otros medios en derecho para que el peticionado pueda proteger adecuadamente su interés.

(c) Que el interés del peticionario ya esté representado adecuadamente por las partes en el procedimiento.

(d) Que la participación del peticionario pueda ayudar razonablemente a preparar un expediente más completo del procedimiento.

(e) Que la participación del peticionario pueda extender o dilatar excesivamente el procedimiento.

(f) Que el peticionario represente o sea portavoz de otros grupos o entidades de la comunidad.

(g) Que el peticionario pueda aportar información, pericia, conocimientos especializados o asesoramiento técnico que no estaría disponible de otro modo en el procedimiento.

La agencia deberá aplicar los criterios que anteceden de manera liberal y podrá requerir que se le someta evidencia adicional para poder emitir la determinación correspondiente con respecto a la solicitud de intervención.

### 3 LPRA § 9645

Al considerar lo dispuesto en el Reglamento y la LPAU, es evidente que Sierra tiene un interés legítimo en el caso de epígrafe. Sierra es la contra parte del Acuerdo y comparece por sí y en defensa de su situación. Conforme se ha demostrado, como contraparte del Acuerdo, Sierra ostenta participación directa para con la AEE. Como interventor, la compareciente proveerá información desde el punto de perspectiva de contraparte del Acuerdo, lo cual ampliará el marco de percepción para incluir la voz de un inversionista que pretende colaborar con y aportar a la Política Pública Energéticas. La Moción de Retiro presentada por la AEE atenta directamente

con los intereses de Sierra toda vez que echará al traste más de una década de inversión de capital para finalmente lograr el consenso en los términos y condiciones pactados en el Acuerdo.

Es evidente que la compareciente carece de otro recurso o remedio en ley que no sea intervenir ante este Foro para rogar que se ponga en vigor la Política Pública Energética, de la cual Sierra ya es y forma parte por concepto del Acuerdo. Con la presente moción, Sierra está añadiendo a mejorar el expediente, toda vez que la Moción de Retiro – huérfana de fundamentos y de razón – dejó al Negociado de Energía a oscuras del verdadero trasfondo. Ahora, con la información que precede, el Negociado podrá apreciar la seriedad de la verdadera controversia, la cual se circunscribe en la intromisión indebida en la implantación de la Política Pública Energética.

En vista de lo anterior, y recalcando que la aplicación de estos criterios se debe ver desde una perspectiva liberal, Sierra solicita que se acepte como parte interventora en el caso de epígrafe.

#### IV. CONCLUSIÓN

La compareciente, como contraparte del Acuerdo, solicita de este Negociado de Energía que le permita intervenir en este caso. Causas que justifican la intervención se resumen en que la Junta, con su carta del 17 de agosto de 2020 ha intervenido con la implantación de la Política Pública Energética. Esta intervención, peor aún, se basa en determinaciones defectuosas y conclusiones erradas sobre el panorama energético de Puerto Rico. Así las cosas, la AEE se ha sometido a ciegas a la Junta y optado por seguir este curso trazado por la Junta, en vez de defender y sostener la validez de las decisiones del Negociado de Energía. El ejercicio desmedido de su poder bajo PROMESA afecta directamente con las responsabilidades y facultades exclusivas que se le ha delegado al Negociado de Energía y que ha encaminado con la aprobación de la Resolución.

La Moción de Retiro constituye una sumisión injustificada y contraviene la directriz expresa del Negociado de Energía. Como tal, Sierra se opone a que se retire la aprobación y solicita que se ordene a la AEE a proceder con la consumación del Acuerdo.

POR TODO LO CUAL, Sierra solicita de este Negociado de Energía que se sirva de la información expuesta, declare NO HA LUGAR la Moción de Retiro presentada por la AEE, le ordene a consumir el Acuerdo y a enmendar y corregir su Plan Fiscal.

RESPECTUOSAMENTE SOMETIDA.

En San Juan, Puerto Rico, hoy 7 de octubre de 2020

CERTIFICO: Haber notificado copia de este escrito al Negociado de Energía: [secretaria@energia.pr.gov](mailto:secretaria@energia.pr.gov); [legal@energia.pr.gov](mailto:legal@energia.pr.gov); [wcordero@energia.pr.gov](mailto:wcordero@energia.pr.gov); y [sugarte@energia.pr.gov](mailto:sugarte@energia.pr.gov); a la AEE a [Jorge.ruiz@prepa.com](mailto:Jorge.ruiz@prepa.com); [n-vazquez@acepr.com](mailto:n-vazquez@acepr.com); [c-aquino@prepa.com](mailto:c-aquino@prepa.com); a Lcda. Katusca Bolaños Lugo a [kbolanos@diazvaz.law](mailto:kbolanos@diazvaz.law).

SÁNCHEZ-BETANCES, SIFRE  
& MUÑOZ-NOYA  
Sergio Sánchez Pagán  
Abogados de Sierra Solar Farm, LLC

f/ Sergio Sánchez Pagán

---

Sergio Sánchez Pagán  
TSPR Núm. 15,689  
33 Calle Bolivia, Suite 500  
San Juan, Puerto Rico 00917  
T. 787.756.7880  
F. 787.753.6580  
[sergio@sbsmnlaw.com](mailto:sergio@sbsmnlaw.com)

**FINANCIAL OVERSIGHT AND MANAGEMENT BOARD  
FOR PUERTO RICO**



*José B. Carrión III*  
Chair

BY ELECTRONIC MAIL

August 17, 2020

Ralph A. Kreil Rivera

Chairman  
Governing Board  
Puerto Rico Electric Power Authority

Dear Chairman Kreil Rivera:

We write in response to the Puerto Rico Electric Power Authority's ("PREPA") July 1, 2020 submission of 16 renegotiated non-operational renewable energy power purchase and operating agreements ("PPOAs") (together, the "Proposed Contracts"), as required by the Oversight Board's Contract Review Policy, established pursuant to Section 204(b) of PROMESA.<sup>1</sup> Since then, we have worked with PREPA and its advisors to assess the alignment of these Proposed Contracts with the objectives set forth in PREPA's 2020 Certified Fiscal Plan (the "2020 Certified Fiscal Plan"), which highlights the need for a full transformation of Puerto Rico's energy system to deliver clean, reliable, and affordable electric service to customers. A key tenet of this transformation is the expedient deployment of renewable generation at overall affordable pricing levels, which requires PREPA to renegotiate both operational and non-operational renewable energy PPOAs to reduce their energy prices to **levels consistent with the 2020 Certified Fiscal Plan projections.**

As explained in detail below, the Oversight Board concludes that the Proposed Contracts are **inconsistent** with the requirements of the 2020 Fiscal Plan which pertain to the **overall reduction of retail energy prices.** Specifically, we note that for non-operational renewable energy PPOAs, the intent of the 2020 Certified Fiscal Plan is to increase Puerto Rico's share of renewable resources on an accelerated timeline, while simultaneously achieving **the lowest possible cost to PREPA's customers.** Doing so would require PREPA to achieve a balance between the (i) the orderly, yet expedient, deployment and integration of renewable capacity and (ii) the prices at

---

<sup>1</sup> As supplemented by PREPA's July 27, 2020 responses to requests for information.

Members

*Andrew G. Biggs*  
*Carlos M. García*  
*Arthur J. González*  
*José R. González*  
*Ana J. Matosantos*  
*David A. Skeel, Jr.*

*Natalie Jaresko*  
Executive Director

which it acquired said resources, to allow PREPA and its customers to benefit from new, clean, and reliable energy resources without significantly impacting retail energy prices.

Despite achieving improved prices (when compared to original prices) and more favorable contracts terms to PREPA, the approval and development of **all 16 Proposed Contracts** (representing a total renewable energy capacity of **593 MW**), would result in overall retail energy rates that are **higher** than the average retail energy rates projected in the 2020 Certified Fiscal Plan. Specifically, the 2020 Certified Fiscal Plan assumes new utility scale solar generation prices of **8 c/kWh** in FY2023, increasing to **9.7 c/kWh in FY2049**, while the Proposed Contracts, on average, **start at 9.9 c/kWh**, increasing to **14.1 c/kWh by FY2042**. Consequently, if PREPA were to integrate all of the proposed 593MW solar capacity at the renegotiated price, **projected energy rates in FY2035 would be 33.6 c/kWh, 0.5 c/kWh higher than the energy price forecasts in the 2020 Certified Fiscal Plan.**<sup>2</sup> On the other hand, integrating half of the Proposed Contracts capacity (~300 MW) reduces this differences by 0.3 c/kWh by FY2035, while integrating a quarter (~150MW) of the Proposed Contracts' capacity produces this differences by 0.4 c/kWh by FY2035 (Exhibit 1), providing ~\$20-30M in annual fuel and purchased power savings over the next 25 years.<sup>3</sup>

Notwithstanding, the Oversight Board acknowledges that the renegotiated prices for the Proposed Contracts achieved by PREPA represent a considerable improvement from the pricing terms in the original contracts. According to PREPA, when compared to the original pricing, the Proposed Contracts are expected to allow PREPA to avoid ~\$1 billion in costs over the lifetime of the projects when compared to what PREPA would have otherwise paid under the original terms of the contracts.<sup>4</sup> Furthermore, the Proposed Contracts reflect improvements in the terms and conditions of the agreements, including stipulations that the developer must pay for costs incurred to meet PREPA's Minimum Technical Requirements (MTR), as well as meet requirements for a Guaranteed Full Notice to Proceed date within 6-12 months from the date the agreements are approved by the Title III court. However, this does not offset the fact that, taken together, the potential net impact of integrating all of the 593MW of renewable energy capacity contemplated in the Proposed Contracts results in retail energy rates that are **0.5c/kWh higher than the rate projections outlined in the 2020 Certified Fiscal Plan.**

As previously indicated, a structured development approach, whereby no more than 150MW of renewable energy capacity is developed at the Proposed Contract prices, would result in retail

---

<sup>2</sup> The gap between the proposed PPOA pricing and the 2020 Fiscal Plan base case grows year over year as a result of the 2% escalation clause in each of the proposed PPOA contracts.

<sup>3</sup> This assumes that any remaining renewable energy capacity is procured at prices that are consistent with the price projections reflected in the 2020 Certified Fiscal Plan.

<sup>4</sup> Projected savings represent avoided costs to PREPA, not actual reductions in existing energy rates since none of the contracts are operational or reflected in PREPA's existing retail energy rates. The Oversight Board has not validated PREPA's cost reduction calculations. Prior estimates made by the Oversight Board suggest renegotiated prices may yield \$200M+ in savings (compared to original prices) over 25 years.

energy prices that are **no more than 0.1c/kWh above retail energy prices projected in the 2020 Certified Fiscal Plan**. This adjustment is deemed acceptable by the “shovel-ready” nature of the Proposed Contracts, which allows for a faster development timeline, and therefore, a faster integration of new renewable resources, than what would otherwise be possible if PREPA were to conduct a new competitive procurement process.

Therefore, the Oversight Board concludes that, to ensure consistency with the retail energy rate projections included in the 2020 Certified Fiscal Plan, the total renewable energy capacity developed through the Proposed Contracts should be **no more than 150MW**. In determining how to proceed, the Oversight Board recommends PREPA pursue an objective assessment of each proponents’ technical and financial qualifications (Exhibit 2), alongside any additional qualifications PREPA deems relevant, in order to qualify those proponents with the highest degree of technical and financial capabilities.<sup>5</sup>

We reiterate that the acceptance of those Proposed Contracts is predicated **exclusively** upon the 2020 Certified Fiscal Plan’s requirement to achieve an accelerated deployment of renewable energy capacity in Puerto Rico. **A determination based solely on the prices of the Proposed Contracts would entail the rejection of all such Proposed Contracts for inconsistency with the prices contemplated in the 2020 Certified Fiscal Plan. However, such a blanket rejection would be detrimental to PREPA’s progress towards being able to deliver clean, reliable, and affordable electric service to customers.**

Another area of concern to the Oversight Board relates to the possibility that the completion of the Proposed Contracts may be delayed or impeded by the contractual ability of the proponents to, in certain circumstances, sell the facility and/or transfer a majority of their equity interest in the project to a third-party. As is customary in competitive procurement processes, the Oversight Board believes PREPA should aim to ensure that the party with which PREPA enters into a Proposed Contract has an interest in (i) fulfilling its obligations under the agreement and (ii) remaining a party to the agreement for a sufficient amount of time to fulfill such obligations.

In light of the above, before approving the Proposed Contracts, the Oversight Board requires the following changes:

---

<sup>5</sup> The Oversight Board is concerned that the lack of a formal process to assess the capabilities of each proponent—as ordinarily done in a competitive procurement processes—means that PREPA is unable to prioritize those projects that are more likely to be developed successfully and allocate its limited resources to support such projects, thereby increasing the uncertainty around the ability to successfully complete each project. This concern is based on the fact that, on June 4, 2020, in response to PREPA’s public statement announcing the renegotiation of the Proposed Contracts, the Oversight Board sent a letter requiring PREPA to provide the rationale for agreeing to approve all 16 Proposed Contracts and how such determination was consistent with PREPA’s Certified Fiscal Plan. However, in a letter dated June 11, 2020, PREPA stated it “would not be surprised if the majority of these projects did not reach completion” and, therefore, “it would be far more prudent to execute contracts with all of the advanced development projects that were willing to proceed on the new economic terms to ensure the highest likelihood of seeing new generation actually constructed. See “PREPA June 11 Response”, Annex A, page 2.

- Transferability of the projects undertaken pursuant to the Proposed Contract shall only be permitted upon **substantial completion** of such projects by the original proponent, as defined by applicable law.
- Part (c) of Section 6.5 of the Proposed Contracts shall be amended to **require PREPA's prior expressed written consent, regardless of the new owner's compliance with any of the requirements set forth therein**. Moreover, net worth requirements should be uniform across all Proposed Contracts and should be set at **\$25 million for the new owner and/or \$75 million for the new owner's parent entity**.
- To the extent not already reflected in the Proposed Contract, Section 20.3 of the Proposed Contracts shall be amended to provide that any transfer of rights and responsibilities of Seller to an Affiliate of the Seller shall require PREPA's **prior expressed written approval**, if such transfer will result in **51% or more of Seller's equity control** in the project being transferred to a third-party other than the Seller.
- To the extent not already reflected in the Proposed Contract, Section 20.4 of the Proposed Contracts shall be amended so that it is consistent with the amendments required to Part (c) of Section 6.5 and Section 20.3 of the Proposed Contracts. Specifically, the amendment shall reflect the requirement to obtain PREPA's **prior expressed written approval for any transfer of Seller's equity** in the project, as provided in Part (c) of Section 6.5 and Section 20.3 of the Proposed Contract. Moreover, PREPA's lack of response shall not be deemed or construed as an acceptance or consent to a proposed transfer.
- Moving forward, PREPA should aim to take advantage of decreasing solar equipment prices to procure solar energy capacity (at pricing levels that are aligned with the 2020 Fiscal Plan.<sup>6</sup> PREPA's eventual exit from Title III may provide additional opportunities to achieve lower solar generation prices, as reflected in the assessment conducted by New Energy Partners and commissioned by PREPA's Governing Board.<sup>7</sup>

PREPA should report on the status of the implementation of these observations on a weekly basis, with the first update to be provided to the Board within **seven days from the issuance of this letter**.

---

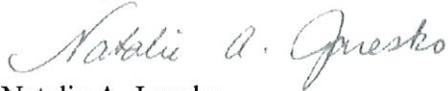
<sup>6</sup> Average cost for solar equipment in the US is projected to decline by ~40% over the next five years. The Wood Mackenzie Q2 2020 Solar Executive Briefing projects average costs for 10 MW bifacial tracker system equipment (modules and inverters only) to decline from from \$0.49/Wdc in 2019 to \$0.30/Wdc in 2024.

<sup>7</sup> The report issued by New Energy Partners on November 2019 concluded that PREPA could benefit from post-bankruptcy prices for new, utility-scale solar starting at 7.5 c/kWh.

Mr. Kreil Rivera  
August 17, 2020  
Page 5 of 5

We look forward to working with you for the benefit of the people of Puerto Rico.

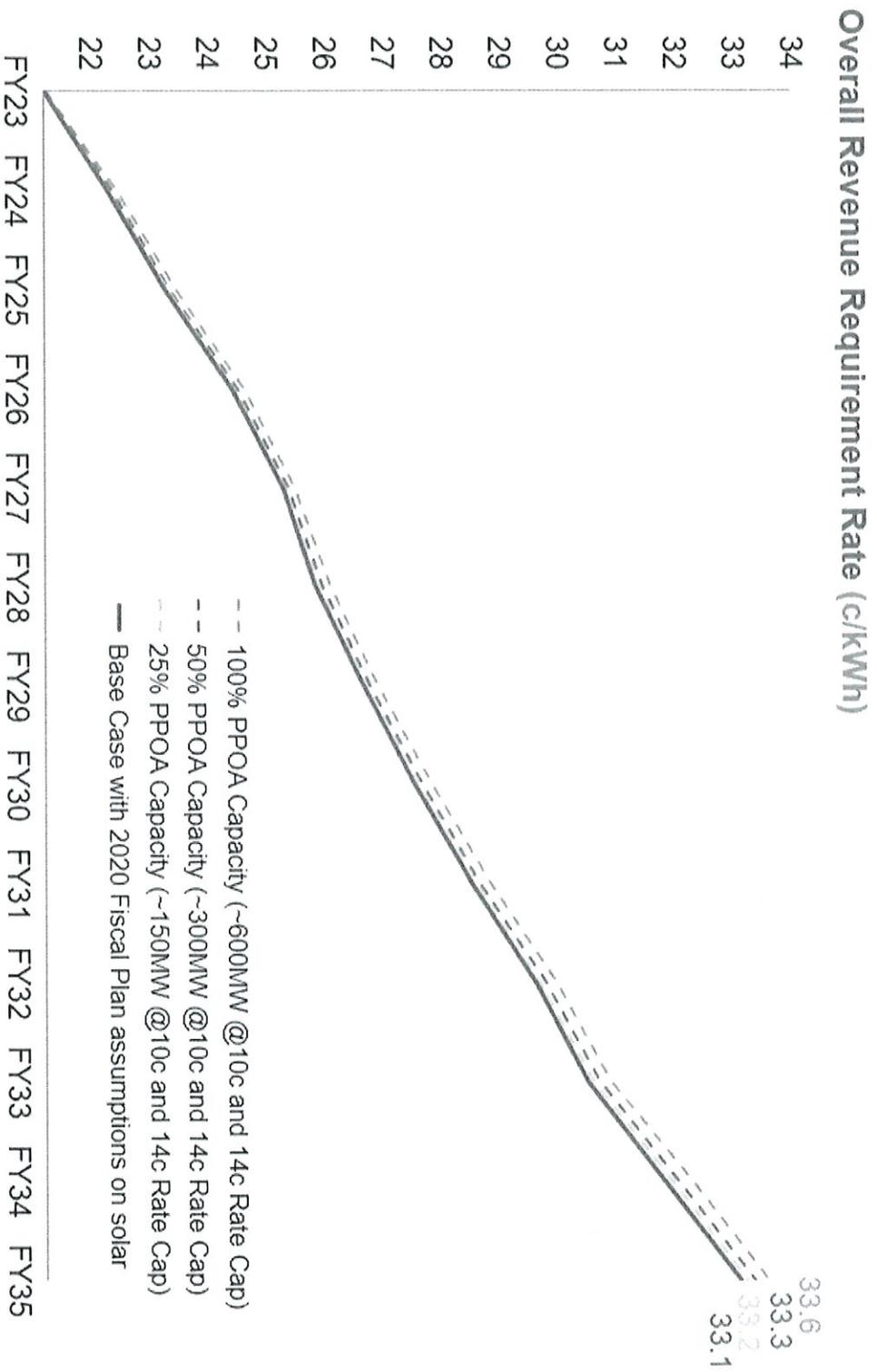
Sincerely,



Natalie A. Jaresko

CC: Mr. Omar J. Marrero Díaz  
Mr. Efran Paredes Maisonet  
Mr. David K. Owens  
Mr. Charles E. Bayless  
Mr. Robert G. Poe  
Ms. María Palou-Abasolo  
Mr. Gerardo Lorán-Butrón  
Mr. Tomás J. Torres-Placa  
Mr. Joel Pizá-Batiz  
Mr. Eduardo Arosemena-Muñoz

EXHIBIT 1. LONG-TERM REVENUE REQUIREMENT RATE AT VARYING LEVELS OF APPROVED SHOVEL-READY PPOA CAPACITY.



Note: Assumes FY23 as Year 0 for all the renewables PPOA contracts. All contracts are subject to a 2% price escalation until reaching the rate cap of 14.1 c/kWh

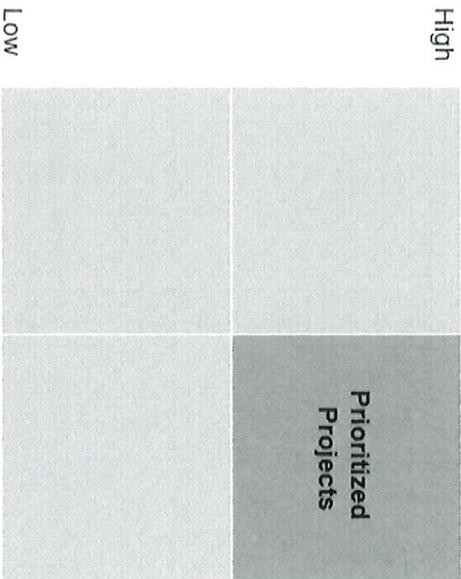
EXHIBIT 2. TECHNICAL AND FINANCIAL CRITERIA FOR PERIODIZATION OF NON-OPERATIONAL PPOA CONTRACTS

**Projects**

- Morovis
- Solar Project San Juan
- Vega Baja
- REA Vega Baja
- Ciro One
- Solaner
- Xzerta-Tec
- Blue Beetle
- ReSun
- Montalva Solar Farm
- SolarBlue
- Atenas
- REA Hatillo (North)
- Caracol
- Sierra
- Guayama Solar Energy

**Prioritization Matrix**

- Technical Qualifications**
- Scale and footprint
  - International solar experience
  - Puerto Rico solar experience
  - Ability to meet PREPA's Minimum Technical Requirements



- Financial Strength**
- Robust financial statements, or
  - Financial backing from reputable investors, or
  - Access to financing
  - Solvency
  - Proof of credit worthiness



GOVERNMENT OF PUERTO RICO

Puerto Rico Electric Power Authority

**CONFIDENTIAL**

September 2, 2020

VIA EMAIL

RE: NEXT STEPS IN RENEGOTIATION OF POWER PURCHASE AND OPERATING AGREEMENT ("PPOA")

Dear Project Sponsor:

As you know, following the approval of your PPOA by the Governing Board of the Puerto Rico Electric Power Authority ("PREPA") in May 2020, PREPA submitted your PPOA, together with 15 others representing an aggregate 593 MW of new photovoltaic solar power generation (collectively, the "Non-Operating PPOAs"), to the Financial Oversight and Management Board ("FOMB") and the Puerto Rico Energy Bureau ("PREB") for approval pursuant to the Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act ("PROMESA") and the Puerto Rico Energy Public Policy Act ("Act 17"), respectively. These stakeholders have each recently issued decisions establishing approval requirements (summarized below) that impact all of the Non-Operating PPOAs, including the FOMB placing a limit of 150 MW on the aggregate capacity that it will approve at the current pricing. Moving forward, PREPA will need all of the Non-Operating PPOA developers to provide, within 30 days of the date of this letter, written confirmation of (1) willingness to proceed with your project under these new approval requirements, and (2) the status of your project, including updates regarding certain criteria established by the FOMB, which PREPA will use in any evaluation process for meeting the 150 MW or other final capacity acceptable to the FOMB. If we do not receive anything from you within the 30 day timeframe, we will interpret that as a sign that you no longer wish to proceed.

While PREPA has repeatedly emphasized to you the necessity of these approvals before any binding commitments could be made, we are very disappointed with these recent developments. PREPA collaborated with the FOMB and PREB, keeping them updated since negotiations began in early 2019, to increase the likelihood of gaining approval and ensure they had sufficient information early on to offer guidance. We were under the impression that everyone was onboard, and were quite surprised with the letter that we received from the FOMB on August 17, 2020 (the "FOMB Letter"), which we have attached as Annex A.

***FOMB Approval Requirements***

The FOMB Letter did not identify any projects for approval. Instead, it stated, as more specifically set out in the FOMB Letter, that the FOMB would only approve:

1. 150 MW of new solar projects at the currently renegotiated pricing; and
2. Non-Operating PPOAs that included restrictions on the ability of project sponsors to transfer project assets and/or equity in project companies (i) prior to "substantial

completion” of the project, (ii) at any time without PREPA’s express written consent, or (iii) at any time to entities that fail to meet certain financial and/or control criteria.

The FOMB went on to suggest that PREPA select the 150 MW of projects by completing a McKinsey matrix on the developers. Please refer to Exhibit 2 of the FOMB Letter.

PREPA’s Governing Board expressed its deep disappointment with the FOMB’s decision in a letter to the FOMB dated August 21, 2020, and fiercely argued for approval of all of the projects at in-person meetings and calls this past week. Ultimately, however, while the contents of the FOMB Letter completely surprised and disappointed PREPA, we must comply with the requirements set by the FOMB.

### *PREB Approval Requirements*

In parallel with the FOMB’s review of the 16 PPOAs, the PREB proceeded with its own analysis (approaching them individually rather than as a group), and has thus far issued conditional approvals for seven of the Non-Operating PPOAs. Thus far, these approvals include consistent conditions for all of the Non-Operating PPOAs that the PREB has considered.<sup>1</sup> These conditions essentially require, and we expect further approvals to require, the following key changes to the Non-Operating PPOA terms:

- A. the addition of an interpretive provision to ensure nothing in the PPOA will be construed to limit the PREB’s authority under Puerto Rico law;
- B. the inclusion of a provision requiring all disputes to be resolved exclusively before the PREB, in accordance with the Puerto Rico Energy Transformation and RELIEF Act (“Act 57-2014”);
- C. a reduction of the time to begin construction of your project to eight months from signing the PPOA;
- D. inclusion of a limitation on PREPA’s ability to grant an extension of the Guaranteed Commercial Operation Date beyond 10% of the time originally provided under the PPOA, unless the PREB approves an extension; and
- E. the addition of a requirement to give monthly updates to the PREB on permitting, third-party contracting and financing, among other things, during the development and construction phases.

Before signing the PPOAs, PREPA must resubmit the agreements to the PREB to demonstrate compliance with the foregoing and any other requirements in the relevant resolution.

---

<sup>1</sup> **Note:** The consistency of the resolutions suggests that the PREB has a template approval resolution that it will follow for all agreements; but it remains possible that they could conclude differently and/or alter their resolutions in the future. Individual resolutions may have additional requirements. We have only set out the common points that PREPA views as more significant. Developers should review the publicly-available resolutions applicable to their projects.

### *Next Steps*

Given the requirements summarized above, we respectfully request that, no later than 30 days from the date of this letter, you please provide us with the following:

- a. confirmation of whether, given the approval requirements above, you wish to continue with or withdraw from the renegotiation process; and
- b. if you wish to continue, then kindly:
  - i. provide confirmation of your willingness to accept all of the contractual changes that the FOMB and PREB are requiring; and
  - ii. provide a summary chart, referencing supporting documentation attached as annexes to such chart (regardless of whether previously provided), succinctly describing status of your project (including land control, financing and permitting) and how your company and/or project currently satisfies each of the criteria listed in Exhibit 2 of the FOMB Letter.

Your responses are highly valued, and we appreciate your prompt cooperation on this. We encourage you to prepare a thorough response as the information you provide will directly inform decisions going forward.

Finally, we would like to thank you for your time in reviewing this letter and your dedication to your project. We greatly appreciate the significant effort that you have made over the last several years, and share your frustration with the recent developments. We apologize on behalf of those involved for the changing requirements, but reiterate PREPA's commitment to bring significantly more renewable energy to Puerto Rico in the near term and our need to comply with stakeholder requirements. Please provide the information requested above as soon as possible (particularly, the feedback requested in sub-paragraphs (a) and (b)(i) of the Next Steps), no later than 30 days after the date of this letter. PREPA has already begun to review its options, and barring any further changes, will make a decision on which projects can proceed in this round at the PREPA Governing Board Meeting in October, 2020. For those who do not make it through this round, PREPA has also already begun preparation of a new request for proposals ("**RFP**"), and will invite those parties to submit their project again in that process. The recently approved Integrated Resource Plan for Puerto Rico contemplates the need for over 3,500 MW of renewable energy generation by 2025, highlighting the need for many RFPs and future opportunities for those who do not make it at this time to continue pushing their projects ahead.

We look forward to your responses. Please let us know if you have any questions.

Sincerely,

**PUERTO RICO ELECTRIC POWER AUTHORITY**



---

Fernando M. Padilla  
Director  
Restructuring and Fiscal Affairs

Enc:

**Annex A – FOMB Letter to PREPA dated August 17, 2020**

**Annex A**

**FOMB Letter to PREPA dated August 17, 2020**

**CARACOL SOLAR, LLC**  
**SIERRA SOLAR FARM, LLC**  
1607 Ponce de León Ave., Suite GM-3 • San Juan, PR 00909

**RESPONSE TO LETTER DATED SEPTEMBER 2, 2020**  
**FROM PREPA TO SOLAR ENERGY PROJECTS' SPONSORS**

**OCTOBER 1<sup>ST</sup>, 2020**



**ROMA SOLAR, LLC**  
San Juan, Puerto Rico



**CARACOL SOLAR, LLC**  
**SIERRA SOLAR FARM, LLC**  
1607 Ponce de León Ave., Suite GM-3 • San Juan, PR 00909

**ROMA SOLAR, LLC**

Emma M. Cancio  
Attorney at law

October 1<sup>st</sup>, 2020

Mr. Fernando M. Padilla  
Director  
Restructuring and Fiscal Affairs  
Puerto Rico Energy Power Authority  
1250 Ponce de León Ave.  
San Juan, Puerto Rico 00907

Via Messenger and email: [fpadilla@prepa.gov](mailto:fpadilla@prepa.gov)

**RE: Caracol Solar, LLC and Sierra Solar Farm, LLC response to September 2, 2020 letter**

Dear Mr. Padilla:

Caracol Solar, LLC ("Caracol") and Sierra Solar Farm, LLC ("Sierra") (jointly the "Companies") acknowledge receipt of your September 2, 2020 letter regarding *Next Steps in Renegotiation of Power Purchase and Operation Agreement ("PPOA")*. In your letter it is stated that following the Governing Board of the Puerto Rico Electric Power Authority's ("PREPA") approval of both the Companies' PPOAs, these were submitted for revision to the Financial Oversight and Management Board ("FOMB") and the Puerto Rico Energy Board ("PREB"), together with the other 14 PPOAs. After evaluation, the FOMB and PREB, separately, imposed limits and or additional conditions to the PPOAs. Most notably, the FOMB placed a limit of 150MW on the aggregate capacity of the projects that it will approve at the current agreed upon prices. Also, PREB required the modification of certain conditions in the PPOAs. Moreover, to continue with the negotiation, you have asked the Companies to confirm in writing: (i) the willingness to continue under these new approval requirements; and to (ii) report on the status of the projects. Our answer follows. Capitalized terms not defined herein shall have meaning as defined in the Projects' PPOAs.

Given the new approval requirements, both Companies wish to continue with the negotiation process. With one caveat explained below, the Companies agree in principle with the proposed changes set forth by the FOMB and PREB; provided that the final language of the amendments shall be submitted for our review and consideration. Regarding condition number 3 from the PREB, "A reduction of the time to begin construction of the project to eight (8) months from

EMC

signing the PPOA", it is critical that the term to begin construction of the projects be set from the Assumption Order Date or the Effective Date, whichever is later. We respectfully urge PREPA to request reconsideration of this determination from the PREB.

We submit that Caracol's project in Moca and Sierra's project in Quebradillas currently satisfy the criteria listed in Exhibit 2 of the FOMB letter and rank highly in the Prioritization Matrix both in Technical Requirements and Financial Strength, as explained hereinafter and summarized in the enclosed Summary Chart (Exhibit 1):

1. Land Control
2. Financing / EPC
3. Permitting
4. Lower pricing and cost
5. Technical Qualifications

More information on the five criteria items listed above follows.

### **1. Land Control**

The Companies have secured long-term land leases through option agreements of more than 137 "cuerdas" in Quebradillas and 177 "cuerdas" in Moca. Once the PPOAs are executed, the Companies will exercise the options and secure the long-term leases for the sites wherein the projects will be developed. Enclosed with this letter are the option agreements. See Exhibits 2 and 3.

### **2. Financing / EPC**

The Companies have secured a financial partner in Alerion RE, LLC ("Alerion RE") for the construction and long-term ownership of the projects. Alerion RE is an indirect subsidiary of The Hartz Group, Inc. ("THGI"), which is a privately held real estate owner, operator and developer. THGI has been developing solar energy projects since 2009 and its portfolio will surpass 50 MW when its 2020 projects are completed. Please see Exhibit 4, The Hartz Group Summary for further information on THGI. In addition, we are enclosing a letter from Alerion RE, LLC.

The following summarizes the agreement among the parties:

- Roma Solar will retain a long-term interest in the project Companies.
- Alerion RE will fund all construction costs from the full notice to proceed date ("FNTP Date" under the PPOA) on.
- Alerion RE will own 90% of the membership interests in both project Companies, while Roma Solar will remain as a 10% owner.
- Alerion RE or its affiliates will be the users of the investment tax credits ("ITC") generated by the projects.
- The agreement will be subject to applicable conditions typical of transactions of this nature, including the assumption of the PPOA by PREPA.

*ak*

- Roma Solar or an affiliate will be responsible for the operation and maintenance (O&M) of the projects.

The combined experiences, resources, and capabilities of Alerion RE in the United States, and Roma Solar in Puerto Rico, added to decades of their respective affiliates' real estate development experience, prove that the group has the necessary financial strength to successfully construct, own and operate the projects. Based on the foregoing, the Roma Solar and Alerion RE group possesses the required financial capacity to successfully deliver the projects. Please refer to Exhibit 5 for the Certified H Mountain, Inc. Financials (Alerion RE, LLC).

Moreover, we have identified DEPCOM Power as the contractor for the construction of the projects, and we are involved in formal negotiations for its engagement. DEPCOM Power has plenty of experience in utility-scale solar power projects, having constructed nearly 1 GW worth of solar projects in operation and currently has 500 MW under construction. See <https://www.depcompower.com/what-we-do/projects/>. It also has a strong financial background with a balance sheet of \$40 Million. Please refer to the enclosed Executive Summary, Exhibit 6, for more details.

### **3. Permitting**

With PREPA's notice that the restated and amended PPOAs were approved by PREPA's Governing Board, the Companies reignited all efforts to recertify the permits and approvals that both sites already had. Through its engineers, the Companies have successfully commenced or obtained updated permits. Caracol has received OGPe's response to the "pre-consulta" validating the existing Determination of Environmental Compliance (Exhibit 7), while Sierra's has been submitted (Exhibit 8) and we are awaiting the same response as for Caracol by the end of October. See enclosed PMG and Associates October 1, 2020 letters for Caracol and Sierra with the progress report (Exhibits 9 and 10).

### **4. Lower pricing and cost**

Both projects have considerable advantages over others with respect to price and interconnection costs. The Companies agreed to the lowest Base Tariff of \$0.0975 per kWh in both PPOAs. In addition, given the sites' locations and their proximity to the respective interconnection points, the projected cost for the construction of the interconnection points is extremely competitive. The Reimbursement Amount "for the development, design, financing, permitting, procurement of materials and equipment in respect, construction, installation, testing, commissioning and completion of the PREPA Interconnection Facilities" per Article 4.6 of the renegotiated PPOAs is:

- **Caracol** - up to a maximum amount not to exceed \$1,030,000.
- **Sierra** - up to a maximum amount not to exceed \$3,405,000.

### **5. Technical Qualifications**

Each of the projects have technical benefits with regards to the geographical area and the grid system, the location of the interconnection points, and the demand generators from critical

*SMC*

customers that will benefit from renewable energy. The projects will also meet PREPA's Minimum Technical Requirements. Please refer to the enclosed documents, Caracol Solar Project Technical Benefits and Sierra Solar Farm Project Technical Benefits (Exhibits 11 and 12).

The Companies are confident that the Caracol and Sierra projects are "shovel ready" and we are committed to commence their construction in 2021, which is imperative for the benefit of the tax equity and ITCs on which the projects' financials are based. In addition to the sound financial backing from a highly reputable investor, site control, permits and approvals, and technical superiority, both projects present the most competitive economic figures for PREPA. Furthermore, the projects' sponsors are fully committed to not only develop the project, but to manage the photovoltaic energy system throughout the term of the PPOA. These factors unequivocally set the Companies apart from the competition and rank them highly within the Prioritization Matrix.

Respectfully,



Emma M. Cancio, Esquire  
Executive Director

Copy: Atty. Kevin Futch ([kfutch@kslaw.com](mailto:kfutch@kslaw.com))  
Atty. Francisco Santos ([francisco.santos@prepa.com](mailto:francisco.santos@prepa.com))  
Ricardo Rubí ([rrubi@roma-solar.com](mailto:rrubi@roma-solar.com))  
Tim Terry, Esq. ([Tim.Terry@HartzCapital.com](mailto:Tim.Terry@HartzCapital.com))

Enclosures

**LETTER FROM  
ALERION RE, LLC**

# ALERION RE, LLC

400 Plaza Drive  
Secaucus, NJ 07094

October 1, 2020

Mr. Fernando M. Padilla  
Director  
Restructuring and Fiscal Affairs  
Puerto Rico Energy Power Authority  
1250 Ponce de León Ave.  
San Juan, Puerto Rico 00907

RE: Caracol Solar, LLC and Sierra Solar Farm, LLC response to September 2, 2020 letter

Dear Mr. Padilla:

We are providing this letter in support of the submission by Roma Solar, LLC concerning the development and construction of the Sierra Solar and Caracol Solar projects (collectively, the "Projects").

Alerion RE, LLC ("Alerion RE") has entered into a Letter of Intent (the "LOI") to partner with Roma Solar on the development, construction, operation and long-term ownership of the Projects. The following summarizes the agreement among the parties:

- Alerion RE will own 90% of both Project companies while Roma Solar will remain as a 10% owner.
- Alerion RE will fund all construction costs from the full notice to proceed date ("FNTF Date" under the PPOA) on.
- Alerion RE or its affiliates will be the users of the investment tax credits ("ITC") credits generated by the Projects.
- Alerion RE's participation will be subject to applicable conditions typical of transactions of this nature, including the assumption of the Project PPOAs by PREPA.
- Roma Solar or an affiliate will be responsible for the long-term operation and maintenance (O&M) of the Projects.

Alerion RE is an indirect subsidiary of The Hartz Group, Inc. ("THGI"). THGI is family-owned and is one of the largest privately owned real estate owners, operators and developers in the United States. Based in Secaucus, New Jersey, THGI has been developing solar energy projects since 2009 on our own properties and our portfolio of solar projects will surpass 50 MW when our 2020 projects are completed. Please see the attached presentation for further

information about THGI and our renewable energy initiatives. You may also visit [www.hartzmountain.com](http://www.hartzmountain.com) for additional background on THGI and its affiliated companies.

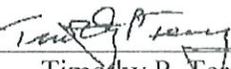
THGI is committed to significantly expanding its renewable footprint in North America by partnering with local developers to identify, construct and operate solar projects that we intend to own for the long-term. We believe that with Roma Solar as our partner, we have the experience, financial strength and capability to deliver both Projects in the timeframes established under the PPOAs.

We appreciate your consideration of the Roma Solar submission and the Sierra Solar and Caracol Solar projects. Please let us know if we can provide any additional information that would be helpful to you.

Sincerely,

ALERTION RE, LLC

By: Hartz Capital, Inc.,  
Its Manager

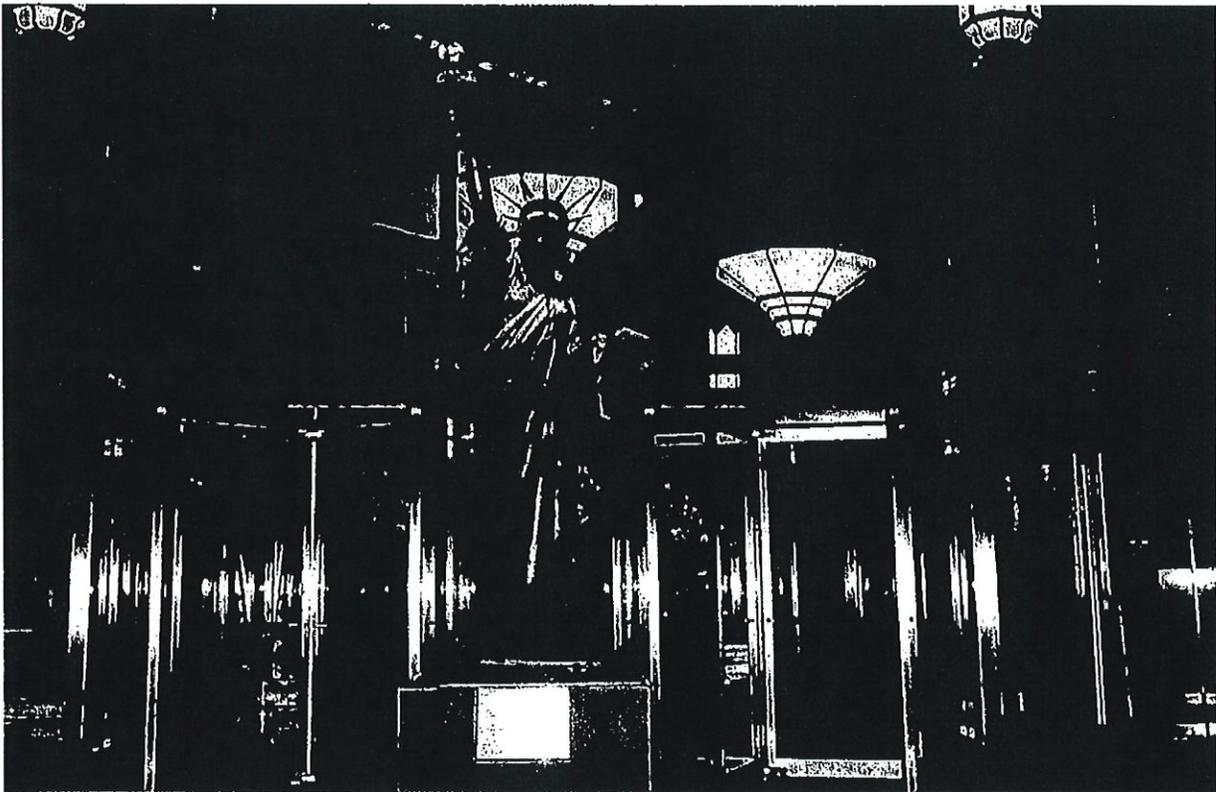
By:   
\_\_\_\_\_  
Timothy P. Terry  
Secretary & General Counsel

Attachment as noted.



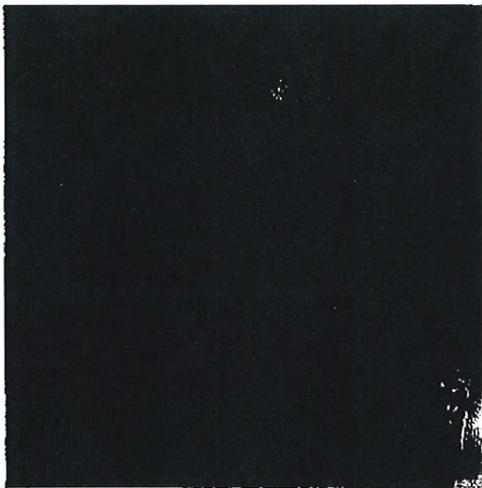
# The Hartz Group, Inc.

September 2020

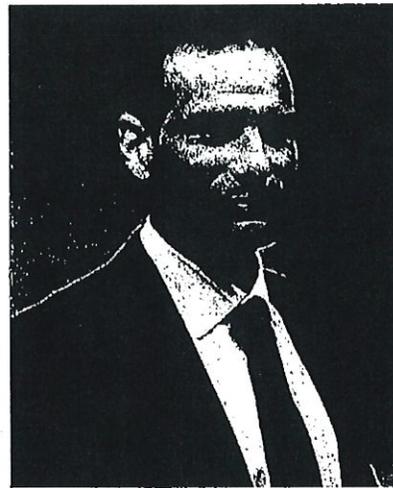




# The Hartz Group, Inc.



Leonard N. Stern  
Chairman & CEO



Edward J. Stern  
President



# The Hartz Group, Inc.

- Privately owned
- Businesses:
  - Real estate**: Owners, operators, developers and managers of a diversified Real Estate portfolio with emphasis on industrial properties, luxury multi-family properties and hospitality.
  - Investments/Single Family Office**: managers of non-real estate corporate assets and Stern family member assets.
- Leonard N. Stern - #177 on 2020 Forbes 400 Wealthiest Americans
- See [www.hartzmountain.com](http://www.hartzmountain.com)



# The Hartz Group, Inc.

- Hartz Mountain Industries, Inc.  
Our real estate management company.  
Employees: 917\*  
Location: 400 Plaza Drive, Secaucus, NJ
- Hartz Capital, Inc.  
Our investment management company and family office  
Employees: 20  
Location: 400 Plaza Drive, Secaucus, NJ

\*At end of 2019, includes hospitality division.



## Hartz-Developed Solar

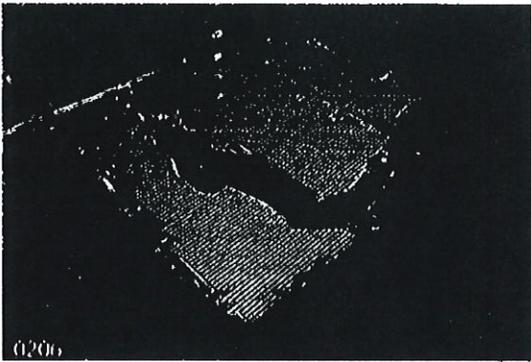
2009: Hartz Mountain Industries, Inc. ("HMI") began developing solar projects with a 412KW array atop the Meadowlands Exposition Center in Secaucus, New Jersey. Our entry into the solar business came as a result of an increased focus on sustainability throughout our real estate portfolio and the more than 20 million square feet of flat industrial warehouse roofs Hartz owned in New Jersey. Rather than leasing our rooftops to another solar developer, HMI decided to develop, own and manage all of the rooftop arrays located on our own real estate.

2011: HMI builds its first ground-based solar array in Hamilton, NJ – 8.5 MW.

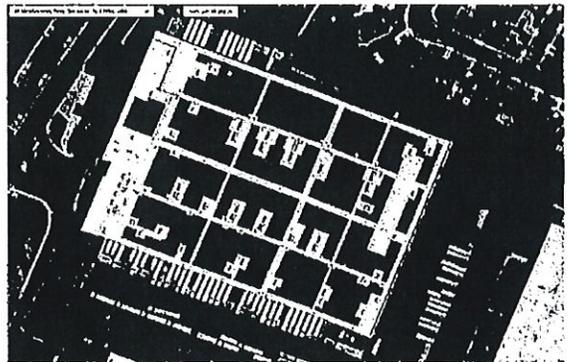
Today: Over the course of the last decade, the HMI-developed solar portfolio has grown to 43 MW at the end of 2019 and will be more than 50 MW when our 2020 projects are completed – all developed, owned and operated by HMI.



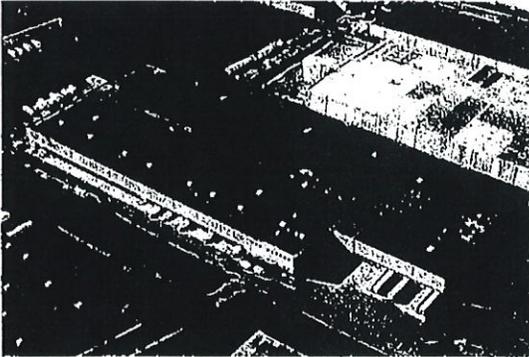
# Hartz-Developed Solar



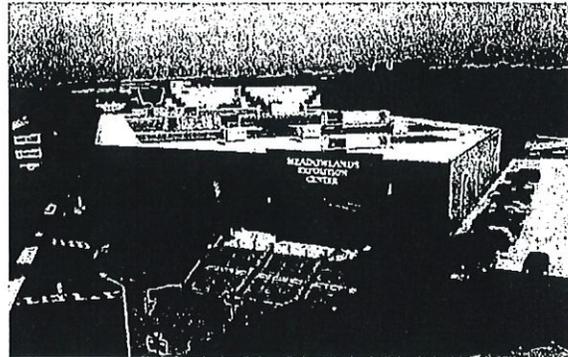
Hamilton, NJ – Ground Array – 8.5 MW



Secaucus, NJ – 46 Meadowlands Parkway – 2 MW



Secaucus, NJ – 600 Jefferson Ave – 2 MW



Secaucus, NJ – Meadowlands Exposition Center – 412 KW



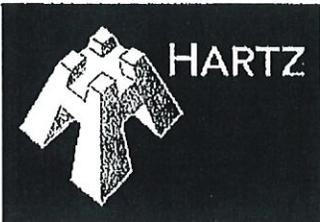
## Hartz-Developed Solar

Year*	Total Solar Capacity	Top U.S. Corporate Users Ranking
2018	34 MW	#21**
2020	43 MW	#22***
2021	50 MW	?

\*Includes projects completed thru end of prior calendar year

\*\*2018 Solar Means Business Report, Solar Energy Industry Association

\*\*\*2020 Solar Means Business Report, Solar Energy Industry Association



# Hartz Renewables Expansion

- 2014: Hartz expands its commitment to sustainability by investing in its first non-Hartz-developed renewable project – the Saddleback Ridge Wind Farm – a 12 turbine, 34.2 MW wind farm located in Franklin and Oxford Counties, Maine. Hartz Capital, Inc. (“HCI”) leads this investment for Hartz.
- 2019: Hartz increases its commitment to sustainability by earmarking \$1 billion in capital over the next 10 years to renewable energy development on non-Hartz controlled real estate. HCI will oversee these renewable energy investments.
- 2019: HCI closes its first tax equity investment in the Holiday Hill Community Wind project – a 2 turbine, 5 MW wind project located in Russell, Massachusetts.
- 2020: HCI continues to seek partners and investment opportunities in the renewable energy space to develop and own clean energy resources.



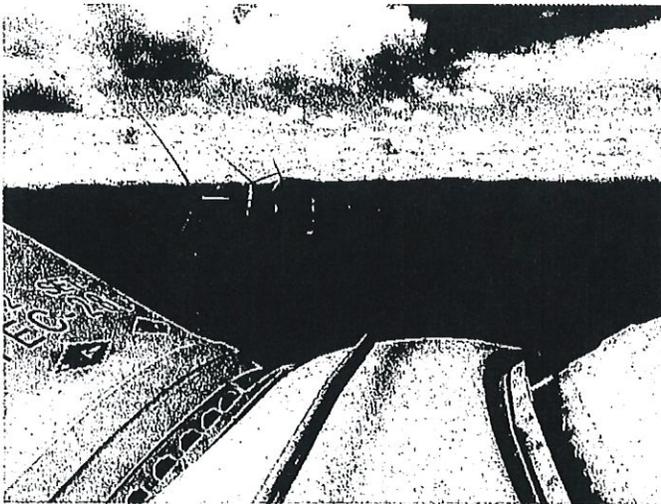
# Hartz Wind Projects

Holiday Hill Community Wind



5 MW and 2 turbines

Saddleback Ridge Wind Farm



34.2 MW and 12 turbines



## Hartz Contacts



Timothy P. Terry  
General Counsel  
Hartz Capital, Inc.  
400 Plaza Drive  
Secaucus, NJ 07094  
(201) 272-6041 (direct)  
(201) 866-6387 (fax)  
[tim.terry@hartzcapital.com](mailto:tim.terry@hartzcapital.com)



Rebecca Baldino  
Vice President – Private Investments  
Hartz Capital, Inc.  
400 Plaza Drive  
Secaucus, NJ 07094  
(201) 272-6050 (direct)  
(201) 866-6387 (fax)  
[rebecca.baldino@hartzcapital.com](mailto:rebecca.baldino@hartzcapital.com)

# EXHIBIT 1

**CARACOL SOLAR, LLC**  
**SIERRA SOLAR FARM, LLC**

1607 Ponce de León Ave., Suite GM-3 • San Juan, PR 00909

CRITERIA	SUMMARY	EXHIBITS	NO.
1 <b>Land Control</b>	Option agreements for long-term land leases. Leases to be executed once PPOAs are final.	Agreements attached for Moca and Quebradillas sites	2 & 3
2 <b>Financing / EPC</b>	Financial partner: Alerion RE, LLC for the construction and long-term 90% ownership of the projects. Alerion RE is an indirect subsidiary of The Hartz Group, Inc. Experience in renewable energy projects in USA. Roma Solar, LLC will retain 10% of the ownership. DEPCON Power: identified as a contractor for the construction of the projects (EPC), in formal negotiations for the engagement. Extensive experience in USA, Company has executed 4 GW Utility-Scale Solar Power projects.	Details in letter. Hartz Group, Inc. Summary. Financials. Depcon Power Executive Summary	4 & 5 6
3 <b>Permitting</b>	Caracol received approval from OGPe of "pre-consulta de ubicación" validating existing environmental study and other requirements. Recertification of other permits, including construction permit ready in less than 60 days Sierra's approval of "pre-consulta de ubicación" applied for. Expecting approval from OGPe as for Caracol's.	Permits status letter from PMG Associates. OGPe's response to Pre-Consulta. Permits status letter from PMG Associates. Evidence of filing with OGPe request for Pre-Consulta.	7 & 9 8 & 10
4 <b>Lower pricing and cost</b>	Lowest price for energy at \$.0975/ KW CARACOL Interconnection cost = \$1,030,000 SIERRA Interconnection cost = \$3,405,000	Per renegotiated PPOA Per renegotiated PPOA Per renegotiated PPOA	
5 <b>Technical Qualifications</b>	Closest proximity to interconnection points. Demand generators from area critical customers. Ability to meet PREPA's MTRs.	Caracol Solar Project Technical Benefits and Sierra Solar Farm Project Technical Benefits	11 & 12

# EXHIBIT 2

**CESION DE ACUERDO DE EXTENSIÓN DE OPCIÓN  
PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO  
FINCAS EN QUEBRADILLAS**

**COMPARECEN**

DE LA PRIMERA PARTE: CR Holdings, LLC (el "Cedente"), una compañía de responsabilidad limitada organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su Presidente, Marlo Tomasini Acevedo, quien representa estar debidamente autorizado para suscribir este documento.

DE LA SEGUNDA PARTE: Sierra Solar Farm, LLC, una compañía de responsabilidad limitada organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (el "Cesionario"), representada en este acto por su Presidente, Ricardo Rubí Cintrón, quien representa estar debidamente autorizado para suscribir este documento.

**EXPONEN**

El Cedente suscribió tres ACUERDOS DE OPCIÓN PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO el 13 de febrero de 2020 según se describen a continuación, para arrendar fincas en el municipio de Quebradillas, Puerto Rico, para el desarrollo de un proyecto de energía solar ("Acuerdos de Opción").

1. Finca de 6.5 cuerdas perteneciente a Iván Igartúa Muñoz.
2. Finca de 31 cuerdas perteneciente a Armengol Igartúa Muñoz.
3. Finca de 100 cuerdas perteneciente a la Sucesión Lugo.

**ACUERDAN**

El Cedente desea y acuerda ceder al Cesionario los tres Acuerdos de Opción con todos sus derechos y obligaciones, y el Cesionario los acepta con todos los derechos que ahí se conceden, y se compromete a cumplir con todas sus obligaciones de pago y otras, según disponen los Acuerdos de Opción.

**ACEPTADO POR:**

Sierra Solar Farm, LLC

Por:

Ricardo Rubí Cintrón

CR Holdings, LLC

Por:

Mario Tomasini

AFF. Número: 949

Suscrito ante mí por Ricardo Rubí Cintrón, mayor de edad, casado, y residente de Guaynabo, Puerto Rico, en su capacidad de Presidente de Sierra Solar Farm, LLC, a quien por no conocer personalmente, identifiqué por su licencia de conducir con número 83948 expedida por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y por Marlo Tomasini Acevedo, mayor de edad, soltero, empresario y residente de San Juan, Puerto Rico, en su capacidad de Presidente de CR Holdings, LLC, a quien DOY FE de conocer personalmente, en San Juan, Puerto Rico a 14 de febrero de 2020.

Sello

RECIBO

25029110-1011



NOTARIO PUBLICO # 11244

CR HOLDINGS, LLC

12 de febrero de 2020

Sucesión Nicolás Lugo del Pilar  
Quebradillas, PR 00678

Atención: Sr. Noel Lugo Rivera

**RE: Opción para contrato de arrendamiento a largo plazo**

Estimado señor Lugo:

Mediante esta carta de intención, CR Holdings LLC, o su cesionario, (en adelante "CR") compañía de responsabilidad limitada de Puerto Rico, certifica su intención de arrendar de usted (el "Dueño") una parcela de terreno compuesta por aproximadamente 100 cuerdas, localizada en el Barrio Cacao, en el municipio de Quebradillas, Puerto Rico (la "Propiedad"), mediante un contrato de arrendamiento a largo plazo ("Contrato de Arrendamiento") con el propósito de desarrollar un proyecto fotovoltaico para generar energía para ser suplida a la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico ("AEE"), si fuera facilitado mediante la ejecución definitiva de un Acuerdo Operativo de Compra de Energía (*power purchase operating agreement*, "PPOA", por las siglas en inglés) con AEE. Esta carta representa una propuesta para el Dueño en relación con el Arrendamiento y a pesar de que no constituye un acuerdo obligatorio entre CR y el Dueño (colectivamente las "Partes"), con la excepción de las secciones 2, 4, 8 y 9 a continuación, confirma nuestro interés en negociar el arrendamiento para lograr un contrato definitivo si se obtiene el PPOA.

**TÉRMINOS PROPUESTOS**

1. **Intercambio de Información Existente.** El Dueño acuerda suministrarle a CR cualquier información relativa a la Propiedad, cualesquiera discusiones, estudios o acuerdos que pudieran tener en relación con la Propiedad, cualesquiera discusiones, estudios o acuerdos que pudieran tener en relación con el proyecto propuesto, según lo solicitara CR, incluyendo la fase uno de estudio ambiental que haya sido completado para la Propiedad durante los pasados 10 años, cualquier información en conocimiento del Dueño en relación con posibles contaminantes en la Propiedad, incluyendo cualesquiera otros estudios ambientales, y cualquier información adicional requerida por CR para completar tales estudios, por lo que el Dueño acuerda facilitar y permitir a CR conducir la revisión y la inspección ambiental, poniendo la parcela a su disposición para así completar su evaluación ("Estudios de Ingeniería").
2. **Indemnización.** CR acuerda compensar al Dueño contra cualquier daño o lesión que pudiera ocurrir en la Propiedad con relación a estudios o visitas a la parcela, previo al comienzo del término del Contrato de Arrendamiento. CR releva de toda responsabilidad a

N.L.R.  
E.J.R.  
A.M.L.R.  
E.R.D.  
L.R.R.  


el Dueño por: multas y otras sanciones, daños, responsabilidades, gastos, violaciones de disposiciones legales, reclamaciones, perdidas relacionadas con vidas, daños a personas o a propiedades que surjan o se relacionen con la ocupación y/o el uso de la propiedad con relación a estudios o visitas a la parcela, previo al comienzo del término del Contrato de Arrendamiento.

3. **Negociación del Acuerdo de Compra de Energía.** CR acuerda negociar de buena fe y a modo oportuno para obtener el Acuerdo de Compra de Energía por AEE, ejecutado de acuerdo mutuo y definitivo. Los términos de pago del Arrendamiento descritos a continuación están supeditados a que CR logre la ejecución definitiva del PPOA con AEE que refleje estos términos. El PPOA estará estructurado de manera que permita la asignación completa de los derechos y términos del acuerdo para los socios financieros de CR y del mismo modo del Contrato de Arrendamiento.
4. **Negociación del Arrendamiento.** CR y el Dueño acuerdan negociar de buena fe para alcanzar un Contrato de Arrendamiento en relación con la Propiedad donde CR anticipa desarrollar un proyecto solar fotovoltaico (FV). El proyecto será desarrollado de manera que refleje los términos tentativos acordados por un término de 25 años entre CR y AEE. Actualmente se anticipa que el Dueño recibirá un pago anual de \$2,000.00 por cuerda por cada año del término del Contrato de Arrendamiento. De igual manera el Dueño recibirá una bonificación económica pagadera al momento de la firma del Contrato de Arrendamiento y la misma será acordada por las partes durante el término de vigencia de la opción de arrendamiento. También se anticipa que el PPOA tendrá un término primario de 25 años, con dos extensiones de 5 años cada una. Las Partes acuerdan un Contrato de Arrendamiento con un mínimo de 25 años y dos extensiones de 5 años cada una a opción de CR bajo los mismos términos y condiciones.
5. **Propiedad Libre de Gravámenes.** El Dueño acuerda entregar y mantener la Propiedad libre de todos y cualesquiera gravámenes durante el término del Arrendamiento y da su consentimiento para registrar el Contrato de Arrendamiento en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.
6. **Opción de Pago.** Al ejecutarse este acuerdo, CR se compromete a pagar una opción por la cantidad de \$15,000.00 en consideración al término de exclusividad de un año, según descrito a continuación.
7. **Costos y Gastos.** CR pagará los costos directos asociados con los Estudios de Ingeniería, el PPOA, el diseño y los permisos del proyecto, así como los documentos del Contrato de Arrendamiento, incluyendo sus gastos por la negociación de esta carta y cualesquiera otros acuerdos.
8. **Confidencialidad.** El Dueño y CR aceptan que toda la información que reciba uno del otro y de terceras personas, y todos los términos detallados en esta carta son confidenciales y

Handwritten notes and signatures on the left margin:  
A.M.L.R.  
E.R.D.  
L.L.R.

Handwritten mark resembling a stylized arrow or signature.

propietarios y no podrán ser divulgados a terceros o utilizados excepto conforme a los de esta carta.

9. **Plazo y Exclusividad.** CR y el Dueño acuerdan negociar de buena fe durante un término de un año desde la fecha presente en un esfuerzo por llegar a un acuerdo definitivo. Si las partes no pudieran lograr tal acuerdo, cada uno tendrá la opción de poner fin a sus obligaciones bajo esta carta. El Dueño acuerda negociar exclusivamente de buena fe con CR durante este período de tiempo.
10. **Efecto.** Excepto mediante las provisiones establecidas en las secciones 2, 4, 8 y 9, cuya intención es que sean obligatorias jurídicamente, esta carta afirma la presente intención de las Partes, hecha de buena fe y no para crear obligaciones vinculantes. Esta carta reemplaza e invalida toda correspondencia previa y discusiones concernientes al Contrato de Arrendamiento aquí consideradas.

Si está de acuerdo con los términos y condiciones descritos arriba, lo puede indicar firmando la copia de esta carta en el espacio provisto y devolviéndola al firmante. De no ser firmada dentro del plazo de una semana, los términos explícitos serán nulos e inválidos y sin fuerza ni efecto.

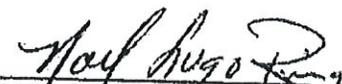
Atentamente,

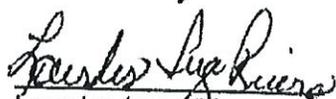


Mario Tomasini

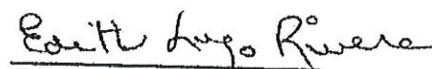
Presidente

**ACEPTADO**

Por:   
Noel Lugo Rivera

Por:   
Lourdes Lugo Rivera

Por:   
Eulalia Rivera Ocasio

Por:   
Edith Lugo Rivera

Sucesión Lugo  
12 de febrero de 2020  
Página 4

Por: Sonia M. Lugo Rivera  
Sonia M. Lugo Rivera

13 de febrero de 2020

# CR HOLDINGS, LLC

12 de febrero de 2020

Sr. Iván G. Igartúa Muñoz  
Carretera 113, Buzón 2645  
Quebradillas, PR 00678

## RE: Opción para contrato de arrendamiento a largo plazo

Estimado señor Igartúa:

*S. G. I. M.*  


Mediante esta carta de intención, CR Holdings LLC, o su cesionario, (en adelante "CR") compañía de responsabilidad limitada de Puerto Rico, certifica su intención de arrendar de usted (el "Dueño") una parcela de terreno compuesta por aproximadamente 6.5 cuerdas, localizada en el Barrio Cacao, en el municipio de Quebradillas, Puerto Rico (la "Propiedad"), mediante un contrato de arrendamiento a largo plazo ("Contrato de Arrendamiento") con el propósito de desarrollar un proyecto fotovoltaico para generar energía para ser suplida a la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico ("AEE"), si fuera facilitado mediante la ejecución definitiva de un Acuerdo Operativo de Compra de Energía (*power purchase operating agreement*, "PPOA", por las siglas en inglés) con AEE. Esta carta representa una propuesta para el Dueño en relación con el Arrendamiento y a pesar de que no constituye un acuerdo obligatorio entre CR y el Dueño (colectivamente las "Partes"), con la excepción de las secciones 2, 4, 8 y 9 a continuación, confirma nuestro interés en negociar el arrendamiento para lograr un contrato definitivo si se obtiene el PPOA.

## TÉRMINOS PROPUESTOS

1. **Intercambio de Información Existente.** El Dueño acuerda suministrarle a CR cualquier información relativa a la Propiedad, cualesquiera discusiones, estudios o acuerdos que pudieran tener en relación con la Propiedad, cualesquiera discusiones, estudios o acuerdos que pudieran tener en relación con el proyecto propuesto, según lo solicitara CR, incluyendo la fase uno de estudio ambiental que haya sido completado para la Propiedad durante los pasados 10 años, cualquier información en conocimiento del Dueño en relación con posibles contaminantes en la Propiedad, incluyendo cualesquiera otros estudios ambientales, y cualquier información adicional requerida por CR para completar tales estudios, por lo que el Dueño acuerda facilitar y permitir a CR conducir la revisión y la inspección ambiental, poniendo la parcela a su disposición para así completar su evaluación ("Estudios de Ingeniería").
2. **Indemnización.** CR acuerda compensar al Dueño contra cualquier daño o lesión que pudiera ocurrir en la Propiedad con relación a estudios o visitas a la parcela, previo al comienzo del término del Contrato de Arrendamiento. CR releva de toda responsabilidad a el Dueño por: multas y otras sanciones, daños, responsabilidades, gastos, violaciones de

disposiciones legales, reclamaciones, perdidas relacionadas con vidas, daños a personas o a propiedades que surjan o se relacionen con la ocupación y/o el uso de la propiedad con relación a estudios o visitas a la parcela, previo al comienzo del término del Contrato de Arrendamiento.

3. **Negociación del Acuerdo de Compra de Energía.** CR acuerda negociar de buena fe y a modo oportuno para obtener el Acuerdo de Compra de Energía por AEE, ejecutado de acuerdo mutuo y definitivo. Los términos de pago del Arrendamiento descritos a continuación están supeditados a que CR logre la ejecución definitiva del PPOA con AEE que refleje estos términos. El PPOA estará estructurado de manera que permita la asignación completa de los derechos y términos del acuerdo para los socios financieros de CR y del mismo modo del Contrato de Arrendamiento.
4. **Negociación del Arrendamiento.** CR y el Dueño acuerdan negociar de buena fe para alcanzar un Contrato de Arrendamiento en relación con la Propiedad donde CR anticipa desarrollar un proyecto solar fotovoltaico (FV). El proyecto será desarrollado de manera que refleje los términos tentativos acordados por un término de 25 años entre CR y AEE. Actualmente se anticipa que el Dueño recibirá un pago anual de \$5,000.00 por cuerda por cada año del término del Contrato de Arrendamiento. De igual manera el Dueño recibirá una bonificación económica pagadera al momento de la firma del Contrato de Arrendamiento y la misma será acordada por las partes durante el término de vigencia de la opción de arrendamiento. También se anticipa que el PPOA tendrá un término primario de 25 años, con dos extensiones de 5 años cada una. Las Partes acuerdan un Contrato de Arrendamiento con un mínimo de 25 años y dos extensiones de 5 años cada una a opción de CR bajo los mismos términos y condiciones.
5. **Propiedad Libre de Gravámenes.** El Dueño acuerda entregar y mantener la Propiedad libre de todos y cualesquiera gravámenes durante el término del Arrendamiento y da su consentimiento para registrar el Contrato de Arrendamiento en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.
6. **Opción de Pago.** Al ejecutarse este acuerdo, CR se compromete a pagar una opción por la cantidad de \$6,000.00 en consideración al término de exclusividad de un año, según descrito a continuación.
7. **Costos y Gastos.** CR pagará los costos directos asociados con los Estudios de Ingeniería, el PPOA, el diseño y los permisos del proyecto, así como los documentos del Contrato de Arrendamiento, incluyendo sus gastos por la negociación de esta carta y cualesquiera otros acuerdos.
8. **Confidencialidad.** El Dueño y CR aceptan que toda la información que reciba uno del otro y de terceras personas, y todos los términos detallados en esta carta son confidenciales y propietarios y no podrán ser divulgados a terceros o utilizados excepto conforme a los términos de esta carta.

9. **Plazo y Exclusividad.** CR y el Dueño acuerdan negociar de buena fe durante un término de un año desde la fecha presente en un esfuerzo por llegar a un acuerdo definitivo. Si las partes no pudieran lograr tal acuerdo, cada uno tendrá la opción de poner fin a sus obligaciones bajo esta carta. El Dueño acuerda negociar exclusivamente de buena fe con CR durante este período de tiempo.
10. **Efecto.** Excepto mediante las provisiones establecidas en las secciones 2, 4, 8 y 9, cuya intención es que sean obligatorias jurídicamente, esta carta afirma la presente intención de las Partes, hecha de buena fe y no para crear obligaciones vinculantes. Esta carta reemplaza e invalida toda correspondencia previa y discusiones concernientes al Contrato de Arrendamiento aquí consideradas.

Si está de acuerdo con los términos y condiciones descritos arriba, lo puede indicar firmando la copia de esta carta en el espacio provisto y devolviéndola al firmante. De no ser firmada dentro del plazo de una semana, los términos explícitos serán nulos e inválidos y sin fuerza ni efecto.

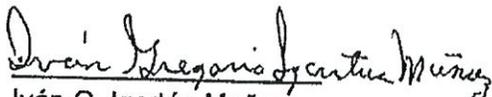
Atentamente,



Mario Tomasini

Presidente

**ACEPTADO**

Por:   
Iván G. Igartúa Muñoz

Fecha 13 FEBRERO de 2020

# CR HOLDINGS, LLC

12 de febrero de 2020

Lic. Armengol Igartúa Muñoz  
Calle Lamela 160  
Quebradillas, PR 00678

## RE: Opción para contrato de arrendamiento a largo plazo

Estimado señor Igartúa:

Mediante esta carta de intención, CR Holdings LLC, o su cesionario, (en adelante "CR") compañía de responsabilidad limitada de Puerto Rico, certifica su intención de arrendar de usted (el "Dueño") una parcela de terreno compuesta por aproximadamente 31 cuerdas, localizada en el Barrio Cacao, en el municipio de Quebradillas, Puerto Rico (la "Propiedad"), mediante un contrato de arrendamiento a largo plazo ("Contrato de Arrendamiento") con el propósito de desarrollar un proyecto fotovoltaico para generar energía para ser suplida a la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico ("AEE"), si fuera facilitado mediante la ejecución definitiva de un Acuerdo Operativo de Compra de Energía (*power purchase operating agreement*, "PPOA", por las siglas en inglés) con AEE. Esta carta representa una propuesta para el Dueño en relación con el Arrendamiento y a pesar de que no constituye un acuerdo obligatorio entre CR y el Dueño (colectivamente las "Partes"), con la excepción de las secciones 2, 4, 8 y 9 a continuación, confirma nuestro interés en negociar el arrendamiento para lograr un contrato definitivo si se obtiene el PPOA.

## TÉRMINOS PROPUESTOS

- 
1. **Intercambio de Información Existente**. El Dueño acuerda suministrarle a CR cualquier información relativa a la Propiedad, cualesquiera discusiones, estudios o acuerdos que pudieran tener en relación con la Propiedad, cualesquiera discusiones, estudios o acuerdos que pudieran tener en relación con el proyecto propuesto, según lo solicitara CR, incluyendo la fase uno de estudio ambiental que haya sido completado para la Propiedad durante los pasados 10 años, cualquier información en conocimiento del Dueño en relación con posibles contaminantes en la Propiedad, incluyendo cualesquiera otros estudios ambientales, y cualquier información adicional requerida por CR para completar tales estudios, por lo que el Dueño acuerda facilitar y permitir a CR conducir la revisión y la inspección ambiental, poniendo la parcela a su disposición para así completar su evaluación ("Estudios de Ingeniería").

2. **Indemnización.** CR acuerda compensar al Dueño contra cualquier daño o lesión que pudiera ocurrir en la Propiedad con relación a estudios o visitas a la parcela, previo al comienzo del término del Contrato de Arrendamiento. CR releva de toda responsabilidad a el Dueño por: multas y otras sanciones, daños, responsabilidades, gastos, violaciones de disposiciones legales, reclamaciones, pérdidas relacionadas con vidas, daños a personas o a propiedades que surjan o se relacionen con la ocupación y/o el uso de la propiedad con relación a estudios o visitas a la parcela, previo al comienzo del término del Contrato de Arrendamiento.
3. **Negociación del Acuerdo de Compra de Energía.** CR acuerda negociar de buena fe y a modo oportuno para obtener el Acuerdo de Compra de Energía por AEE, ejecutado de acuerdo mutuo y definitivo. Los términos de pago del Arrendamiento descritos a continuación están supeditados a que CR logre la ejecución definitiva del PPOA con AEE que refleje estos términos. El PPOA estará estructurado de manera que permita la asignación completa de los derechos y términos del acuerdo para los socios financieros de CR y del mismo modo del Contrato de Arrendamiento.
4. **Negociación del Arrendamiento.** CR y el Dueño acuerdan negociar de buena fe para alcanzar un Contrato de Arrendamiento en relación con la Propiedad donde CR anticipa desarrollar un proyecto solar fotovoltaico (FV). El proyecto será desarrollado de manera que refleje los términos tentativos acordados por un término de 25 años entre CR y AEE. Actualmente se anticipa que el Dueño recibirá un pago anual de \$2,000.00 por cuerda por cada año del término del Contrato de Arrendamiento. De igual manera el Dueño recibirá una bonificación económica pagadera al momento de la firma del Contrato de Arrendamiento y la misma será acordada por las partes durante el término de vigencia de la opción de arrendamiento. También se anticipa que el PPOA tendrá un término primario de 25 años, con dos extensiones de 5 años cada una. Las Partes acuerdan un Contrato de Arrendamiento con un mínimo de 25 años y dos extensiones de 5 años cada una a opción de CR bajo los mismos términos y condiciones.
5. **Propiedad Libre de Gravámenes.** El Dueño acuerda entregar y mantener la Propiedad libre de todos y cualesquiera gravámenes durante el término del Arrendamiento y da su consentimiento para registrar el Contrato de Arrendamiento en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.
6. **Opción de Pago.** Al ejecutarse este acuerdo, CR se compromete a pagar una opción por la cantidad de \$5,000.00 en consideración al término de exclusividad de un año, según descrito a continuación.
7. **Costos y Gastos.** CR pagará los costos directos asociados con los Estudios de Ingeniería, el PPOA, el diseño y los permisos del proyecto, así como los documentos del Contrato de Arrendamiento, incluyendo sus gastos por la negociación de esta carta y cualesquiera otros acuerdos.

8. **Confidencialidad.** El Dueño y CR aceptan que toda la información que reciba uno del otro y de terceras personas, y todos los términos detallados en esta carta son confidenciales y propietarios y no podrán ser divulgados a terceros o utilizados excepto conforme a los términos de esta carta.
9. **Plazo y Exclusividad.** CR y el Dueño acuerdan negociar de buena fe durante un término de un año desde la fecha presente en un esfuerzo por llegar a un acuerdo definitivo. Si las partes no pudieran lograr tal acuerdo, cada uno tendrá la opción de poner fin a sus obligaciones bajo esta carta. El Dueño acuerda negociar exclusivamente de buena fe con CR durante este período de tiempo.
10. **Efecto.** Excepto mediante las provisiones establecidas en las secciones 2, 4, 8 y 9, cuya intención es que sean obligatorias jurídicamente, esta carta afirma la presente intención de las Partes, hecha de buena fe y no para crear obligaciones vinculantes. Esta carta reemplaza e invalida toda correspondencia previa y discusiones concernientes al Contrato de Arrendamiento aquí consideradas.

Si está de acuerdo con los términos y condiciones descritos arriba, lo puede indicar firmando la copia de esta carta en el espacio provisto y devolviéndola al firmante. De no ser firmada dentro del plazo de una semana, los términos explícitos serán nulos e inválidos y sin fuerza ni efecto.

Atentamente,



Mario Tomasini

Presidente

**ACEPTADO**

Por:   
Armengol Igartúa Muñoz

Fecha 13 febrero de 201820

# EXHIBIT 3

**CESION DE ACUERDO DE EXTENSIÓN DE OPCIÓN  
PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO  
FINCA EN MOCA**

**COMPARECEN**

DE LA PRIMERA PARTE: CR Holdings, LLC (el "Cedente"), una compañía de responsabilidad limitada organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, representada en este acto por su Presidente, Mario Tomasini, quien representa estar debidamente autorizado para suscribir este documento.

DE LA SEGUNDA PARTE: Caracol Solar, LLC, una compañía de responsabilidad limitada organizada bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (el "Cesionario"), representada en este acto por su Presidente, Ricardo Rubí Cintrón, quien representa estar debidamente autorizado para suscribir este documento.

**EXPONEN**

El Cedente suscribió un ACUERDO DE EXTENSIÓN DE OPCIÓN PARA CONTRATO DE ARRENDAMIENTO A LARGO PLAZO el 18 de diciembre de 2019, para arrendar una finca de aproximadamente 177 cuerdas en el municipio de Moca, Puerto Rico, perteneciente a Finca La Eulalia, Inc., para el desarrollo de un proyecto de energía solar ("Acuerdo de Opción").

**ACUERDAN**

El Cedente desea y acuerda ceder al Cesionario el Acuerdo de Opción con todos sus derechos y obligaciones, y el Cesionario lo acepta con todos los derechos que ahí se conceden, y se compromete a cumplir con todas sus obligaciones de pago y otras, según dispone el Acuerdo de Opción.

**ACEPTADO POR:**

Caracol Solar, LLC

Por:

Ricardo Rubí Cintrón

CR Holdings, LLC

Por:

Mario Tomasini

AFF. Número: 950

Suscrito ante mí por Ricardo Rubí Cintrón, mayor de edad, casado, y residente de Guaynabo, Puerto Rico, en su capacidad de Presidente de Caracol Solar, LLC, a quien por no conocer personalmente, identifiqué por su licencia de conducir con número 1839481 expedida por el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, y por Mario Tomasini Acevedo, mayor de edad, soltero, empresario y residente de San Juan, Puerto Rico, en su capacidad de Presidente de CR Holdings, LLC, a quien DOY FE de conocer personalmente, en San Juan, Puerto Rico a 14 de febrero de 2020.



**RECIBO**



NOTARIO PUBLICO  
# 1244

# CR HOLDINGS, LLC

18 de diciembre de 2019

Señor José Ramón Nieves Rivera  
Presidente  
Finca La Eulalia, Inc.  
Moca, PR

**RE: Extensión de Opción para contrato de arrendamiento a largo plazo**

Estimado señor Nieves:

Mediante esta carta de intención, CR Holdings LLC, (en adelante "CR") compañía de responsabilidad limitada de Puerto Rico, certifica su intención extender su opción para el arrendamiento de una parcela de terreno compuesta por aproximadamente 177 cuerdas, localizada en el municipio de Moca, Puerto Rico (la "Propiedad"), perteneciente a Finca La Eulalia, Inc. (el "Dueño") para un contrato de arrendamiento a largo plazo ("Contrato de Arrendamiento") con el propósito de desarrollar un proyecto fotovoltaico para generar energía para ser suplida a la Autoridad de Energía Eléctrica de Puerto Rico ("AEE"), de obtener el Contrato de Compra de Energía y Operación (*Power Purchase Operating Agreement*, "PPOA", por las siglas en inglés) con la AEE. Al presente, CR y el Dueño tienen un acuerdo vigente hasta el 4 de febrero de 2020, esta carta extiende por un año adicional la propuesta para el Dueño en relación con el Arrendamiento y confirma nuestro interés en negociar los términos para lograr un contrato definitivo si se obtiene el PPOA.

## TÉRMINOS PROPUESTOS

- JRW
1. **Intercambio de Información Existente.** El Dueño acuerda suministrarle a CR cualquier información relativa a la Propiedad, cualesquiera discusiones, estudios o acuerdos que pudieran tener en relación con la Propiedad y con el proyecto propuesto, según lo solicitara CR, incluyendo la fase uno de estudio ambiental que haya sido completado para la Propiedad durante los pasados 10 años, cualquier información en conocimiento del Dueño en relación con posibles contaminantes en la Propiedad, incluyendo cualesquiera otros estudios ambientales, y cualquier información adicional requerida por CR para completar tales estudios, por lo que el Dueño acuerda facilitar y permitir a CR conducir la revisión y la inspección ambiental, poniendo la parcela a su disposición para así completar su evaluación ("Estudios de Ingeniería").

2. **Indemnización.** CR acuerda compensar al Dueño contra cualquier daño o lesión que pudiera ocurrir en la Propiedad con relación a estudios o visitas a la parcela, previo al comienzo del término del Contrato de Arrendamiento. CR releva de toda responsabilidad al Dueño por multas y otras sanciones, daños, responsabilidades, gastos, violaciones de disposiciones legales, reclamaciones, pérdidas relacionadas con vidas, daños a personas o a propiedades que surjan o se relacionen con la ocupación y/o el uso de la propiedad con relación a estudios o visitas a la parcela, previo al comienzo del término del Contrato de Arrendamiento.
3. **Negociación del Acuerdo de Compra de Energía.** CR acuerda negociar de buena fe y a modo oportuno para obtener el PPOA. Los términos de pago del Arrendamiento descritos a continuación están supeditados a que CR logre la ejecución definitiva del PPOA con AEE que refleje estos términos. El PPOA estará estructurado de manera que permita la asignación completa de los derechos y términos del acuerdo para los socios financieros de CR y del mismo modo del Contrato de Arrendamiento.
4. **Negociación del Arrendamiento.** CR y el Dueño acuerdan negociar de buena fe para alcanzar un Contrato de Arrendamiento en relación con la Propiedad. El proyecto será desarrollado de manera que refleje los términos tentativos acordados por un término de 25 años entre CR y AEE. Se propone que la renta anual sea de \$3,000.00 por cuerda desde el comienzo de operaciones hasta e incluyendo el año cinco (5), \$3,300.00 por cuerda hasta e incluyendo el año diez (10), \$3,630.00 por cuerda hasta e incluyendo el año quince (15), \$3,993.00 por cuerda hasta e incluyendo el año veinte (20), y \$4,392.00 por cuerda hasta finalizar el término del contrato.
5. **Propiedad Libre de Gravámenes.** El Dueño acuerda entregar y mantener la Propiedad libre de todos y cualesquiera gravámenes durante el término del Arrendamiento y da su consentimiento para registrar el Contrato de Arrendamiento en el Registro de la Propiedad de Puerto Rico.
6. **Precio de la Opción.** Al ejecutarse este acuerdo, CR se compromete a pagar una opción por la cantidad de \$30,000.00 en consideración al término de exclusividad de un año adicional, desde el 5 de febrero de 2020 hasta el 4 de febrero del 2021, según descrito a continuación.
7. **Costos y Gastos.** CR pagará los costos directos asociados con los Estudios de Ingeniería, el PPOA, el diseño y los permisos del proyecto, así como los documentos del Contrato de Arrendamiento, incluyendo sus gastos por la negociación de esta carta y cualesquiera otros acuerdos.
8. **Confidencialidad.** El Dueño y CR aceptan que toda la información que reciba uno del otro y de terceras personas, y todos los términos detallados en esta carta son confidenciales y propietarios y no podrán ser divulgados a terceros o utilizados excepto conforme a los términos de esta carta.

JRN

Señor José Ramón Nieves Rivera  
18 de diciembre de 2019  
Página 3

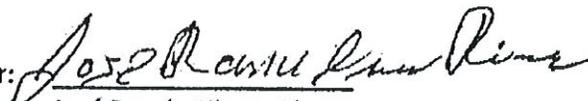
9. **Plazo y Exclusividad.** CR y el Dueño acuerdan negociar de buena fe durante un término de un año adicional, desde el presente hasta el 4 de febrero del 2021 para llegar a un acuerdo definitivo. CR tendrá la opción de extender el plazo un año adicional dando notificación al Dueño treinta (30) días antes de la fecha de vencimiento, por el precio \$30,000.00. El Dueño acuerda negociar exclusivamente de buena fe con CR durante este período de tiempo, y de su extensión de haberse ejercido. Si las partes no pudieran lograr un acuerdo una vez vencido el término, incluyendo la extensión, cada uno tendrá la opción de poner fin a sus obligaciones bajo esta carta.
10. **Efecto.** Excepto mediante las provisiones establecidas en las secciones 2, 8 y 9, cuya intención es que sean obligatorias jurídicamente, esta carta afirma la presente intención de las Partes, hecha de buena fe y no para crear obligaciones vinculantes. Esta carta reemplaza e invalida toda correspondencia previa y discusiones concernientes al Contrato de Arrendamiento aquí consideradas.

Si está de acuerdo con los términos y condiciones descritos arriba, lo puede indicar firmando la copia de esta carta en el espacio provisto y devolviéndola al firmante. De no ser firmada dentro del plazo de una semana, los términos explícitos serán nulos e inválidos y sin fuerza ni efecto.

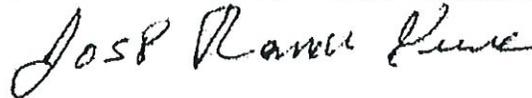
Atentamente,

  
Mario Tomasini  
Presidente

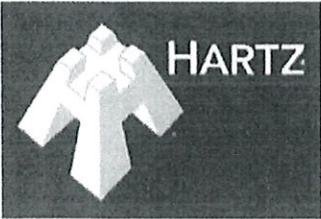
ACEPTADO

Por:   
José Ramón Nieves Rivera

Fecha \_\_\_\_ de diciembre de 2019

URN  
SE ESTABLECE QUE SI SE MOVILIZA EL PROYECTO EN EL TERRENO EN REFERENCIA, EL GRUPO REALIZARÁ UN SISTEMA SOLAR FOTOVOLTAICO PARA SATISFACER EL CONSUMO DE LA FINCA DEL SR. WILFREDO NIEVES Y/O VAQUERIA HERMANOS NIEVES  
  

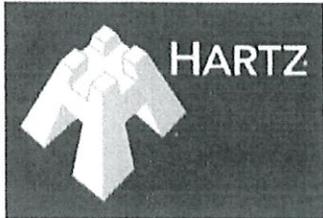

# EXHIBIT 4



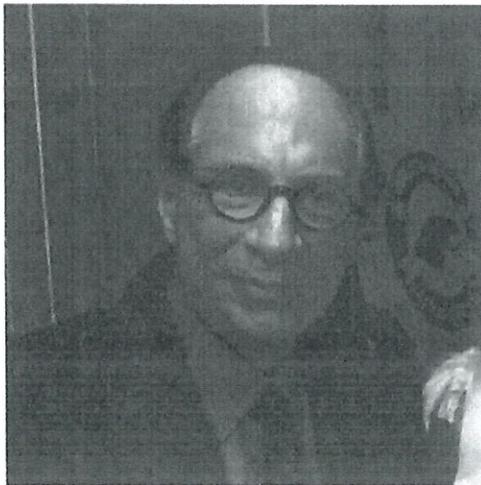
# The Hartz Group, Inc.

September 2020





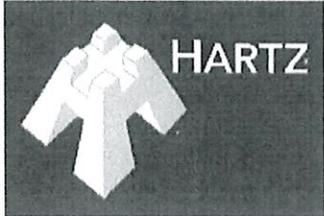
# The Hartz Group, Inc.



Leonard N. Stern  
Chairman & CEO



Edward J. Stern  
President



# The Hartz Group, Inc.

- Privately owned
- Businesses:
  - Real estate**: Owners, operators, developers and managers of a diversified Real Estate portfolio with emphasis on industrial properties, luxury multi-family properties and hospitality.
  - Investments/Single Family Office**: managers of non-real estate corporate assets and Stern family member assets.
- Leonard N. Stern - #177 on 2020 Forbes 400 Wealthiest Americans
- See [www.hartzmountain.com](http://www.hartzmountain.com)



# The Hartz Group, Inc.

- Hartz Mountain Industries, Inc.  
Our real estate management company  
Employees: 917\*  
Location: 400 Plaza Drive, Secaucus, NJ
- Hartz Capital, Inc.  
Our investment management company and family office  
Employees: 20  
Location: 400 Plaza Drive, Secaucus, NJ

\*At end of 2019, includes hospitality division.

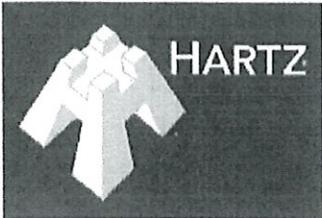


## Hartz-Developed Solar

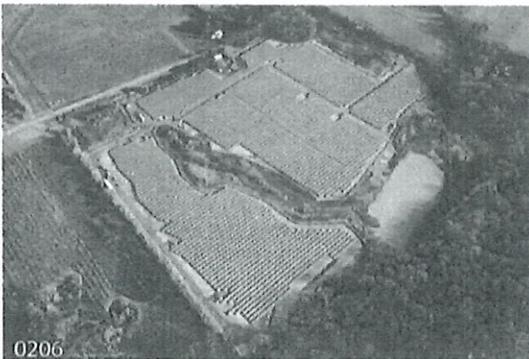
2009: Hartz Mountain Industries, Inc. (“HMI”) began developing solar projects with a 412KW array atop the Meadowlands Exposition Center in Secaucus, New Jersey. Our entry into the solar business came as a result of an increased focus on sustainability throughout our real estate portfolio and the more than 20 million square feet of flat industrial warehouse roofs Hartz owned in New Jersey. Rather than leasing our rooftops to another solar developer, HMI decided to develop, own and manage all of the rooftop arrays located on our own real estate.

2011: HMI builds its first ground-based solar array in Hamilton, NJ – 8.5 MW.

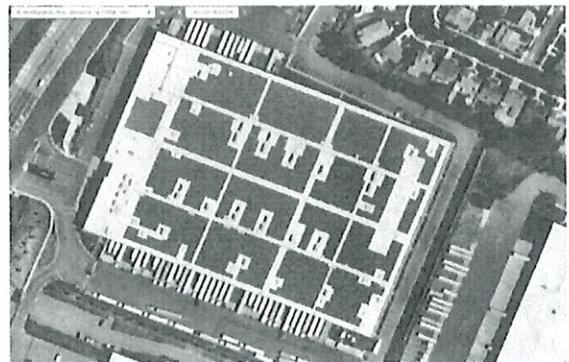
Today: Over the course of the last decade, the HMI-developed solar portfolio has grown to 43 MW at the end of 2019 and will be more than 50 MW when our 2020 projects are completed – all developed, owned and operated by HMI.



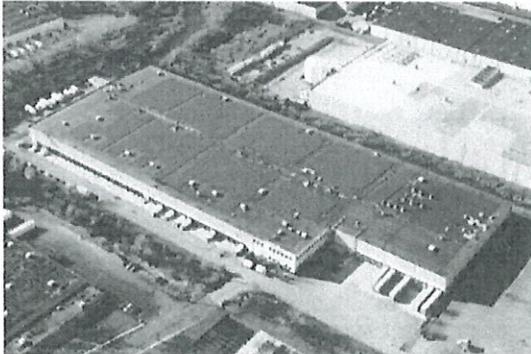
# Hartz-Developed Solar



Hamilton, NJ – Ground Array – 8.5 MW



Secaucus, NJ – 46 Meadowlands Parkway – 2 MW



Secaucus, NJ – 600 Jefferson Ave – 2 MW



Secaucus, NJ – Meadowlands Exposition Center – 412 KW



## Hartz-Developed Solar

Year*	Total Solar Capacity	Top U.S. Corporate Users Ranking
2018	34 MW	#21**
2020	43 MW	#22***
2021	50 MW	?

\*Includes projects completed thru end of prior calendar year

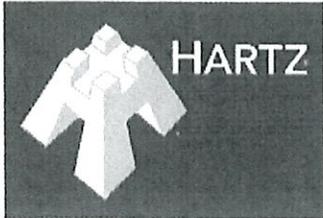
\*\*2018 Solar Means Business Report, Solar Energy Industry Association

\*\*\*2020 Solar Means Business Report, Solar Energy Industry Association



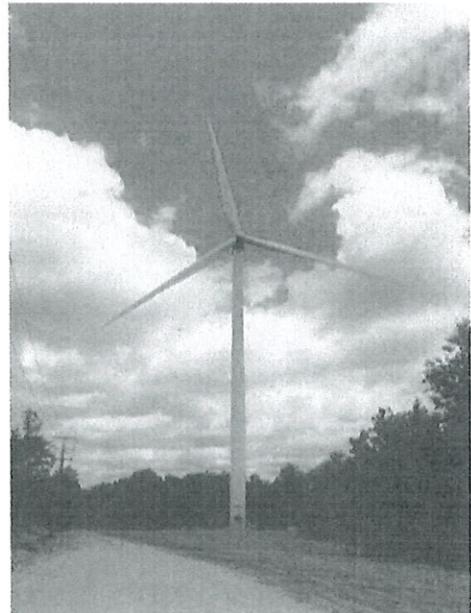
# Hartz Renewables Expansion

- 2014: Hartz expands its commitment to sustainability by investing in its first non-Hartz-developed renewable project – the Saddleback Ridge Wind Farm – a 12 turbine, 34.2 MW wind farm located in Franklin and Oxford Counties, Maine. Hartz Capital, Inc. (“HCI”) leads this investment for Hartz.
- 2019: Hartz increases its commitment to sustainability by earmarking \$1 billion in capital over the next 10 years to renewable energy development on non-Hartz controlled real estate. HCI will oversee these renewable energy investments.
- 2019: HCI closes its first tax equity investment in the Holiday Hill Community Wind project – a 2 turbine, 5 MW wind project located in Russell, Massachusetts.
- 2020: HCI continues to seek partners and investment opportunities in the renewable energy space to develop and own clean energy resources.



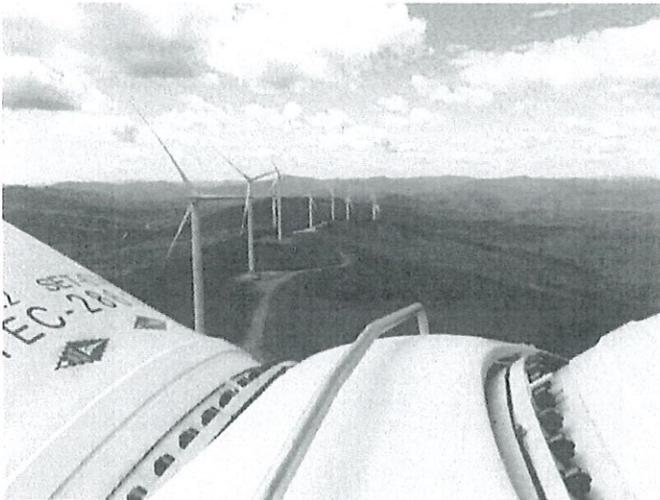
# Hartz Wind Projects

Holiday Hill Community Wind



5 MW and 2 turbines

Saddleback Ridge Wind Farm



34.2 MW and 12 turbines



## Hartz Contacts



Timothy P. Terry  
General Counsel  
Hartz Capital, Inc.  
400 Plaza Drive  
Secaucus, NJ 07094  
(201) 272-6041 (direct)  
(201) 866-6387 (fax)  
[tim.terry@hartzcapital.com](mailto:tim.terry@hartzcapital.com)



Rebecca Baldino  
Vice President – Private Investments  
Hartz Capital, Inc.  
400 Plaza Drive  
Secaucus, NJ 07094  
(201) 272-6050 (direct)  
(201) 866-6387 (fax)  
[rebecca.baldino@hartzcapital.com](mailto:rebecca.baldino@hartzcapital.com)

# EXHIBIT 5

**SECRETARY'S CERTIFICATE  
OF  
H MOUNTAIN, INC.**

The undersigned, Secretary of H Mountain, Inc., a New Jersey corporation (the "Company"), hereby certifies that the Unaudited Balance Sheets dated June 30, 2020, attached hereto as Exhibit A, are a true, accurate, complete and fair representation of the financial condition of the Company and its wholly owned subsidiary, Alerion RE, LLC.

**IN WITNESS WHEREOF**, the undersigned has hereunto set his hand as of the 28<sup>th</sup> day of September, 2020.

---

Timothy P. Terry  
Secretary

**EXHIBIT A**

Unaudited Balance Sheet dated June 30, 2020

*[The Unaudited Balance Sheet will commence on the following page.]*

**H Mountain, Inc.**  
**Unaudited Balance Sheet**

**6/30/2020**

**Assets**

Cash & equivalents	\$ 357,724,788
Investment partnership interests <sup>(1)</sup>	
Hartz Capital Holdings, LLC <sup>(2)</sup>	976,478,496
Hartz Alternative Holdings, LLC <sup>(3)</sup>	75,318,506
Hartz MLP Holdings, LLC <sup>(4)</sup>	23,069,033
Investment in Alerion RE, LLC	14,524,699
Related party notes receivable	483,976,913
Life insurance	38,317,216
Due from affiliates <sup>(5)</sup>	121,134,656
Other investments	84,647,913
<b>Total assets</b>	<b><u>\$ 2,175,192,220</u></b>

**Liabilities & Equity**

Liabilities	\$ -
Equity	<u>2,175,192,220</u>
<b>Total liabilities &amp; equity</b>	<b><u>\$ 2,175,192,220</u></b>

<sup>(1)</sup> H Mountain, Inc., a wholly-owned subsidiary of The Hartz Group, Inc., is a direct participant in various family investment partnerships.

<sup>(2)</sup> Partnership holds liquid investments principally consisting of stocks, bonds, MLPs, options, futures, and derivatives.

<sup>(3)</sup> Partnership holds illiquid investments principally consisting of private equity and hedge funds.

<sup>(4)</sup> Partnership holds liquid investments consisting of MLP interests.

<sup>(5)</sup> Payable to affiliates of The Hartz Group, Inc.

**Alerion RE, LLC**  
**Unaudited Balance Sheet**

6/30/2020

**Assets**

Cash & equivalents	\$	28,256
Investment in renewable energy projects		14,514,891
<b>Total assets</b>	<b>\$</b>	<b>14,543,147</b>

**Liabilities & Equity**

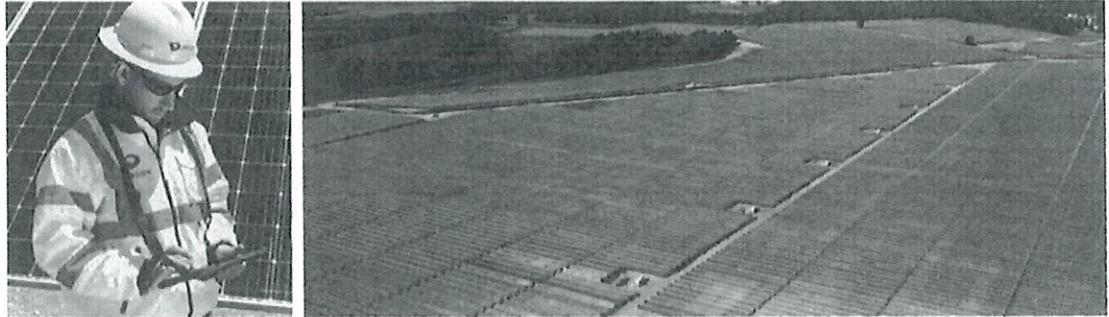
Liabilities	\$	18,448
Equity		14,524,699
<b>Total liabilities &amp; equity</b>	<b>\$</b>	<b>14,543,147</b>

# EXHIBIT 6

# DEPCOM POWER

## EXECUTIVE SUMMARY

Building & Operating Affordable, Clean, Utility-Scale Solar Power



### About Us

At DEPCOM Power, we design and build world-class and competitive utility solar plants. Our experienced team consistently delivers the most advanced, cost-effective plants for our customers through:

- Development Support
- In-house Engineering and Construction Capabilities
- Proprietary Plant Optimization
- Risk Management Processes
- 99.5% Plant Availability
- Customer Satisfaction
- In-house Operations & Maintenance

### Our Core Values

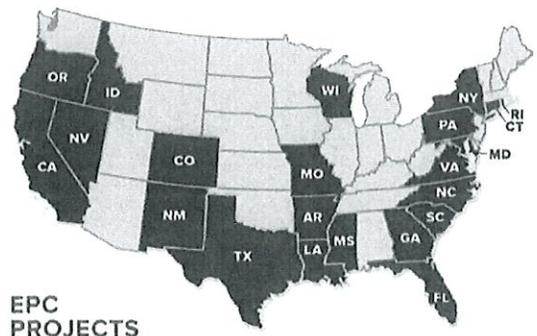
DEPCOM measures itself through Customer, Employee and Shareholder satisfaction, which are linked to the company's core values:

<b>Safety</b>	We honor the well-being of all
<b>Excellence</b>	We strive to be National Champions
<b>Trust</b>	We are transparent, tolerant & honest
<b>Team</b>	We hire great people & help them become better
<b>Respect</b>	We treat others the way we wish to be treated
<b>Accountability</b>	We hold each other accountable for giving our best
<b>Family</b>	We recognize the importance of our families
<b>Innovation</b>	We add value for our customers & stakeholders
<b>Philanthropy</b>	We give 10% of net income to the most needy
<b>Integrity</b>	We do the right thing, even when it is hard to do

### Our Experience

Formed in 2014, DEPCOM's management team averages 20 years of renewable and conventional power experience, having executed 4 GW of large scale utility solar projects across the USA.

- Portfolio of \$2.0 Billion / 2,150 MW
- 996 MW in Operation
- 397 MW in Construction
- 757 MW (Awarded / Pre-Construction)
- Balance sheet of \$45M and \$750M bonding capacity
- Executed projects up to 120 MW+
- Ranked by 2018 Inc. 5000 Fastest-Growing Private Companies List: No. 1 Fastest Growing U.S. Energy company  
No. 5 Fastest Growing U.S. Private company
- Top 10 EPC Solar Contractor on 2020 Solar Power World Top List



**Corporate HQ**  
9185 E Pima Center Pkwy.  
Suite 100  
Scottsdale, AZ 85258

**East Coast Office**  
15 Rt 202 206  
Suite 19  
Bedminster, NJ 07921

**West Coast Office**  
4900 Hooyard Rd  
Suite 285  
Pleasanton, CA 94588

## Development Support Services

Offering fully integrated Development Support Services including:

- **Development Support Capital:** Access to in-house tax equity
- **Power Purchase Agreement:** Valuation, Negotiation and Risk Analysis
- **Interconnect Agreement:** Plant Modeling and Facility Studies
- **Land Evaluation:** Site Optimization, Topo and Geotech Studies
- **Permitting:** Environmental Reviews, Wetlands and Permit Submittals

## EPC Services

- DEPCOM's execution strategy minimizes risk and maximizes safety, quality and schedule control by performing nearly 80% of the project work in-house and owning our capital equipment fleet.
- DEPCOM's in-house teams include all Engineering disciplines (Permitting, Civil, Structural, Electrical, High-Voltage) who work closely with our Construction team to meet project conditions and schedules.
- Our Engineers focus on every aspect of the PV plant, including layout and design, energy modeling and analysis, inverter sizing, and substation layout and size.
- DEPCOM's robust procurement team has extensive relationships with Tier 1 industry leading suppliers to ensure materials from a variety of sources at agreeable commercial terms with minimal supply risks.
- We evaluate total cost of ownership when making sourcing decisions to best align initial capital costs with the long-term operating costs of the project.
- We self-perform the Commissioning and Performance Test portions of the project with highly-skilled personnel in our Operations & Maintenance department.

## Operations & Maintenance

- FERC/NERC Certified Monitoring Station
- Advanced 24/7 monitoring with 99.5% Up-Time
- East (AL) & West (AZ) spare parts warehouses
- Inventory management
- Restoration, Repowering and Recertification Services



## Safety

**.59 TRIR**

## Buy-American

**76%** American-Made Solar Product Spend on DEPCOM Sites

## Veteran Hiring

**20%**  
Team  
DEPCOM  
Veterans

**9%**  
Average Veteran  
Workers in Solar

## Philanthropy

**\$6.0  
Million  
Donated**

**DEPCOM  
G.I.V.E.S.**  
% of net  
income given  
to local project  
communities



**DEPCOM  
POWER**

YOUR PARTNER IN  
UTILITY SCALE SOLAR

DEPCOMPOWER.COM

# EXHIBIT 7



# GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Núm. Caso  
2020-317832-PCD-007945

## CONTESTACIÓN A PRE-CONSULTA

### DESCRIPCIÓN Y LOCALIZACIÓN

De conformidad con las disposiciones contenidas en las leyes y reglamentos vigentes, se otorga la presente contestación a Pre-Consulta para las obras a realizarse en un predio de terreno ubicado en:

**Dirección Física:**  
Carr. PR-2, Km. 115  
Bo, Aceituna  
Moca, Puerto Rico 00676

**Número(s) de Catastro:**  
024-000-010-29

**Solicitante:**  
Caracol Solar, LLC

**Dueño del solar:**  
Wilfredo Nieves

**Proyecto:**  
Caracol Solar

**Casos de Referencia:**  
2013-151021-DEA-17300

### DETERMINACIONES DE HECHO

Se presentó la Pre Consulta de referencia, en cuyo Memorial Explicativo, se establece y consulta:

*Caracol Solar, LLC (Proponente) propone la construcción de un sistema solar fotovoltaico de 30.0 megavatios (MW) para proveer energía renovable a la red de distribución de la Autoridad de Energía Eléctrica de PR (AEE). El predio donde se propone el Proyecto será arrendado por Caracol Solar a Finca La Eulalia, Inc. y comprende aproximadamente 178 cuerdas (699,610.42 metros cuadrados). El predio está localizado en la carretera PR-2 Km. 115 del Barrio Aceitunas en el municipio de Moca. El Anejo A muestra el mapa de localización del Proyecto. Anterior a Caracol Solar, Moca Solar Farm, LLC tenía contemplado un desarrollo fotovoltaico en dicho predio, bajo un contrato (2013-P00003) de compra de energía con la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE) el 20 de julio de 2012. Moca Solar Farm, LLC incumplió con varias condiciones del contrato con la AEE, entre éstas el realizar el inicio de construcción y operación comercial del proyecto solar antes del 5 de diciembre de 2015 y 5 de diciembre de 2016, respectivamente.*

*A raíz de la inacción de Moca Solar Farm, LLC en desarrollar el proyecto y de no cumplir con los términos del contrato, la AEE procedió a dar terminación al mismo el 23 de abril de 2020. Ante esta situación y en vista del alto interés en desarrollar un proyecto de energía renovable que contribuya a la creación de un sistema energético resiliente, confiable y robusto, surge el interés de Caracol Solar, LLC en fungir como nuevo Proponente del proyecto y solicita a la AEE enmendar el contrato de compra de energía para la subestación Moca 38KV que es la interconexión a la red eléctrica ya autorizada bajo el contrato inicial. Un borrador de contrato se encuentra actualmente bajo la revisión de ambas partes en donde se han modificado algunos términos tales como la vigencia para la ejecución del mismo y la capacidad de producción del proyecto la cual aumentará de 20 MW a 30 MW dentro de la misma huella de la propiedad.*

*El sistema fotovoltaico de 30.0 MW propuesto (El Proyecto) consistirá en lo siguiente:*

- Conjunto de paneles fotovoltaicos instalados sobre estructuras de soporte hincadas sobre el terreno (ground-mounted).
- Equipos de inversores, baterías y transformadores.
- Mejoras en la infraestructura eléctrica.
- Caminos de accesos necesarios para la operación y mantenimiento del sistema.

*A tenor con lo descrito, Caracol Solar LLC certifica como nuevo Proponente lo siguiente:*

*El sistema fotovoltaico de 30.0 MW propuesto (El Proyecto) se ubicará en el mismo predio considerado para el proyecto Moca Solar Farm;*



### CONTESTACIÓN A PRE-CONSULTA

- El nuevo Proponente propone la construcción de Caracol Solar dentro de la misma huella de 120 cuerdas dentro del predio de aproximadamente 178 cuerdas arrendado donde ubicaba el proyecto original;
- Los últimos avances de la tecnología fotovoltaica permiten que los sistemas puedan operar con una mayor eficiencia y capacidad circunscribiéndose a una menor o igual cabida dentro de la propiedad arrendada, lo cual permitirá alcanzar la producción de 30 MW y completar el proyecto original previamente autorizado mediante la Determinación de Cumplimiento Ambiental 2013-151021-DEA-17300 relativos al cumplimiento con la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como Ley sobre Política Pública Ambiental.
- El diseño de Caracol Solar incorporará todos los requisitos estipulados por el Departamento de Recursos Naturales y Ambientales para el proyecto Moca Solar Farm, LLC.

Según se desprende del portal de OGPe, bajo Moca Solar Farm, LLC, el proyecto original obtuvo el 3 de octubre de 2013 una Determinación de Cumplimiento Ambiental bajo el número 2013-151021-DEA-17300.

Las agencias consultadas como parte del proceso no mostraron objeción al proyecto siendo el proyecto ubicado en un distrito Agrícola Productivo cuyo uso es cónsono con los permitidos en dicho distrito, es contiguo a un área industrial donde se están desarrollando proyectos de tecnología y se mantiene estrictamente dentro del predio con cabida de 178 cuerdas. Aunque se propone un proyecto de mayor capacidad, el proyecto ahora propuesto ocupará la misma huella previamente evaluada y autorizada.

La propiedad también fue objeto de una Consulta de Ubicación para autorizar la construcción de un proyecto fotovoltaico de 20 MW de capacidad dentro de un predio de 178 cuerdas bajo el número 2013-CUB-00037 aprobada por OGPe el 19 de marzo de 2014 y aprobada por la Junta de Planificación el 11 de abril de 2014 bajo el número 2013-27-0037-JPU.

Posteriormente el 2 de octubre de 2015 se obtuvo la aprobación de un Permiso de Urbanización con el número 2015-078800-PCU-115027 que autorizó el inicio de las obras de movimiento de tierra, sistema pluvial y verja perimetral. La finca corresponde al catastro 024-000-010-29. La totalidad del expediente administrativo documenta que el proyecto según evaluado desde sus inicios contemplaba el desarrollo de un proyecto fotovoltaico de 20 MW de capacidad dentro de una propiedad con cabida de 178 cuerdas.

El Anejo B incluye los endosos y autorizaciones previamente descritos para el proyecto. Según establecido anteriormente, Moca Solar Farm rescindió del contrato de arrendamiento con Finca Eulalia y no ejecutó el proyecto según aprobado.

El nuevo Proponente propone la construcción de un proyecto fotovoltaico en el mismo predio, pero para una capacidad de producción de 30 MW, esto dentro de la misma cabida del predio de aproximadamente 178 cuerdas donde ubicaba el proyecto original. La utilización de áreas actualmente en desuso dentro del predio de 178 cuerdas permitirá proveer energía suplementaria a la AEE de una fuente renovable.

Dispone el Artículo 1.5 de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico" que una Pre-Consulta es una "orientación que podrá ser solicitada a la Oficina de Gerencia de Permisos, en adelante OGPe previo a la radicación de una solicitud para un proyecto propuesto, en la cual se identificará la conformidad del mismo con las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables". Con el propósito de lograr una mejor planificación del desarrollo propuesto estamos solicitando a la OGPe esta Pre-Consulta para validar nuestra interpretación en cuanto a la conformidad con las disposiciones de ley y reglamentarias aplicables al Proyecto de referencia y dirigidas específicamente a los permisos requeridos para poder comenzar la construcción del mismo. A tenor con lo descrito, Caracol Solar, LLC tiene el interés de ejecutar el desarrollo del proyecto para la instalación del sistema fotovoltaico aumentando su capacidad de 20 MW a 30 MW dentro del predio original con cabida de 178 cuerdas. Los últimos avances de la tecnología fotovoltaica permiten que los sistemas puedan operar con una mayor eficiencia y capacidad circunscribiéndose a una menor o igual cabida dentro de la propiedad, lo cual permitirá alcanzar la producción de 30 MW y completar el proyecto original previamente autorizado mediante los procesos de Consulta de Ubicación y Determinación de Cumplimiento Ambiental relativos al cumplimiento con la Ley 416-2004, según enmendada, conocida como Ley sobre Política Pública Ambiental. El nuevo Proponente tiene el interés de presentar una Solicitud de Pre Consulta al Departamento de



### CONTESTACIÓN A PRE-CONSULTA

*Evaluación de Cumplimiento Ambiental (PCD) para la respuesta a las siguientes interrogantes para las cuales solicitamos aclaración por parte de la OGPe sobre los requisitos aplicables al proyecto en cuestión:*

1. *¿Cuál es el procedimiento a seguir para transferir el certificado de cumplimiento ambiental 2013-151021-DEA-17300 y aprobado el 3 de octubre de 2013 a favor de Caracol Solar?*

2. *El cambio en capacidad del proyecto no representa una variación sustancial ambiental al proyecto previamente presentado y aprobado por la OGPe y no redundará en impactos ambientales adicionales a los ya considerados en el documento ambiental presentado para evaluación de la OGPe y agencias concernidas. ¿Es una variación no sustancial el mecanismo adecuado para certificar el cumplimiento ambiental para un aumento en capacidad de generación de 20 MW a 30 MW y de igual manera cambiar el mismo a favor de Caracol Solar?*

3. *De ser necesario y requerido el trámite de una nueva Determinación de Cumplimiento Ambiental, ¿cualifica la acción propuesta bajo una Exclusión Categórica (R-11-17 de la JCA) número 106: "¿Prórrogas a la vigencia de Consultas de Ubicación ya aprobadas por la Junta de Planificación que obtuvieron cumplimiento ambiental bajo el artículo 4B de la Ley Núm. 416, supra, siempre y cuando no haya cambios significativos en el documento ambiental originalmente aprobado?"*

*La Ley Núm. 17 de 11 de abril de 2019, conocida como la "Ley de Política Pública Energética de Puerto Rico" se crea a los fines de establecer la política pública energética de Puerto Rico para crear los parámetros que guiarán a un sistema energético resiliente, confiable y robusto, con tarifas justas y razonables para todas las clases de consumidores, viabilizar que el usuario del servicio de energía produzca y participe en la generación de energía, facilitar la interconexión de la generación distribuida y microredes, y desagregar y transformar el sistema eléctrico en uno abierto. A tenor con la referida Ley Núm. 17 de 11 de abril de 2019 y con el propósito de coordinar y lograr una mejor planificación del diseño y ejecución del desarrollo propuesto de manera expedita, estamos solicitando esta Pre-Consulta a la OGPe según dispone el Artículo 1.5 de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico".*

#### DISPOSICIONES LEGALES:

Dispone el Artículo 1.5 de la Ley 161-2009, según enmendada, conocida como "Ley para la Reforma del Proceso de Permisos de Puerto Rico" que una Pre-Consulta es una "orientación que podrá ser solicitada a la Oficina de Gerencia de Permisos, en adelante [OGPe] previo a la radicación de una solicitud para un proyecto propuesto, en la cual se identificará la conformidad del mismo con las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables".

Por su parte, el Capítulo 4 (P) (115) del Reglamento Conjunto, define el concepto de Pre-consulta como una "[o]rientación que podrá ser solicitada a la Oficina de Gerencia previo a la radicación de una solicitud para un proyecto propuesto, en la cual se identificará la conformidad del mismo con las disposiciones estatutarias y reglamentarias aplicables".

La Regla 5.4 (a) del Reglamento Conjunto, *supra*, intitulada "Solicitud de Pre Consulta" establece que:

1. Cualquier persona que interese solicitar alguno de los servicios de la OGPe podrá solicitar una orientación previa en la cual se identificará la conformidad de la acción propuesta con los estatutos y reglamentos aplicables. Este proceso sólo será a los fines de clarificar, previo a la radicación de cualquier solicitud, los requisitos aplicables al proyecto.

2. El peticionario podrá solicitar, como parte del proceso de Pre-Consulta y sujeto al pago de los cargos aplicables, una reunión con los Gerentes de Permisos y/o el Director de la DECA, quienes brindarán la orientación solicitada al cliente.

3. Aunque la Pre-Consulta pudiera incluir recomendaciones de la OGPe, este proceso no se considerará en ningún caso como una determinación final en cuanto a la aprobación o rechazo a la acción propuesta.



### CONTESTACIÓN A PRE-CONSULTA

4. En caso de que el peticionario haya solicitado una reunión como parte de la Pre-Consulta, en un término no mayor de cinco (5) días de la fecha de radicación, se le notificará al cliente los documentos requeridos para la orientación, los cuales deberán ser cargados al sistema de la OGPe cinco (5) días antes de la fecha establecida para la Pre-Consulta.

Conforme a las disposiciones previamente citadas, el Secretario Auxiliar de la OGPe, cuenta con la facultad para contestar la pre consulta presentada por la parte.

La determinación de cumplimiento ambiental en el caso que nos ocupa, se hizo bajo la vigencia del Reglamento Núm. 7948, "Reglamento de Evaluación y Trámite de Documentos Ambientales de la Junta de Calidad Ambiental", éste, estableció en su Regla 116 D- Vigencia de la determinación de cumplimiento ambiental que: "La vigencia de una determinación de cumplimiento ambiental será hasta la fecha límite para el comienzo de la acción propuesta que se le haya establecido al permiso o la aprobación que forme parte de la determinación final según el Reglamento Conjunto o los reglamentos correspondientes de la agencia proponente. Los términos de vigencia comenzarán a partir de la notificación de la determinación final, disponiéndose que la determinación de cumplimiento ambiental, perderá vigencia si se incorporan variaciones sustanciales al proyecto propuesto que requiere la evaluación de impacto ambiental, o si surgen cambios extraordinarios en el contexto sobre el cual se propone el proyecto".

Surge del Memorial que, en el presente caso, se aprobó una Consulta de Ubicación para autorizar la construcción de un proyecto fotovoltaico de 20 MW de capacidad dentro de un predio de 178 cuerdas bajo el número 2013-CUB-00037 aprobada por OGPe el 19 de marzo de 2014 y aprobada por la Junta de Planificación el 11 de abril de 2014 bajo el número 2013-27-0037-JPU. En virtud del Artículo 4 de la Ley Núm. 142, de 12 de julio de 2012, la cual establece que "... el Reglamento Conjunto de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos deberá ser enmendado a los fines de incluir nuevos términos de vigencia para las consultas de ubicación. Disponiéndose, que los términos de vigencia dispuestos en la Ley Núm. 75 de 24 de junio de 1975, según enmendada, en la Ley 161-2009, según enmendada, así como los reglamentos promulgados a su amparo, con anterioridad a la aprobación de esta Ley, no le aplicarán a las consultas de ubicación que hayan sido aprobadas y estén vigentes a la fecha de efectividad de esta Ley hasta tanto se haya enmendado el Reglamento de Permisos para Obras de Construcción y Usos de Terrenos a los fines aquí dispuestos", la Consulta continúa vigente, y consecuentemente el cumplimiento ambiental.

Ahora bien, nos ocupa analizar si el cambio propuesto, es decir, el aumento en la capacidad del Proyecto, constituye o no una variación sustancial, la cual tendría como consecuencia que el documento ambiental perdiera vigencia y se evaluara el impacto ambiental de la acción propuesta.

Caracol Solar, LLC plantea que tiene el interés de ejecutar el desarrollo del proyecto para la instalación del sistema fotovoltaico aumentando su capacidad de 20 MW a 30 MW dentro del predio original con cabida de 178 cuerdas, sin alterar la huella contemplada en el documento ambiental, pueden generar los 30 MW propuestos.

#### COMENTARIOS DE LA DIVISIÓN:

En vista de lo anterior concluimos que la DEA original contemplaba el impacto de la acción propuesta sobre la totalidad del predio, por ende, el cambio propuesto no constituye una variación sustancial al concepto original presentado para el proyecto, ni impactos adicionales. A tales efectos, la Determinación de Cumplimiento Ambiental emitida para el proyecto, continúa vigente incorporándose a la misma, la variación propuesta, por lo que no requerirá de ningún trámite adicional como parte del proceso de planificación ambiental.

Deberá presentar esta comunicación con la Determinación de Cumplimiento Ambiental al momento de acudir a las Entidades Gubernamentales concernidas donde se le requiera la correspondiente evidencia de cumplimiento ambiental o para la presentación de cualquier enmienda a Consulta de Ubicación aprobada.



# GOBIERNO DE PUERTO RICO

Departamento de Desarrollo Económico y Comercio  
Oficina de Gerencia de Permisos

Núm. Caso  
2020-317832-PCD-007945

## CONTESTACIÓN A PRE-CONSULTA

### AVISO

Aunque esta Pre-Consulta pudiera incluir recomendaciones de la OGPe, este proceso no se considerará bajo ninguna circunstancia como una determinación final en cuanto a la aprobación o rechazo a la acción propuesta. Bajo ninguna circunstancia, deberá interpretarse que esta recomendación implique la aprobación del proyecto de construcción final en sí, ni que autorice iniciar obras de construcción de clase alguna. Tampoco le eximen del cumplimiento de los códigos de construcción vigentes y de leyes estatales y/o federales. Esta Pre-Consulta no es de carácter vinculante.

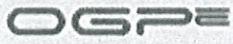
### FIRMAS Y SELLOS

#### FECHA DE EXPEDICION

29 de septiembre de 2020

  
Ing. Gabriel Hernández  
Secretario Auxiliar  
Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico  
Oficina de Gerencia de Permisos

# EXHIBIT 8



## Recibo de Pago

PERMISO: 2020-317947-PCD-008068 \*

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	NÚM. RECIBO	FECHA DE ENVÍO
Costo Base del Trámite	\$ 75.00	09302005878V	9/30/2020 7:43:55 PM

Sierra Sokor Farm, LLC

PAID BY PMG (MC)

Total: \$75.00

# EXHIBIT 9



1 de octubre de 2020

Ricardo Rubí  
 President  
 Roma Solar, LLC  
 By email: rrubí@roma-solar.com

**RE: Permitting Status for Caracol Solar Project in Moca, Puerto Rico.**

Dear Mr. Rubí,

PMG & Associates, LLC (PMG) was contracted by Caracol Solar, LLC's to recertify previously approved permits and complete construction drawings for site works required to begin the installation of a ground mounted solar photovoltaic (PV) system with a power production capacity of 30 MWp in a site located in the municipality of Moca, Puerto Rico. The proposed site, identified as Finca Eulalia, is located near PR-2 KM 115.7 at Aceitunas Ward in Moca.

Construction on the proposed site has been previously approved for a 20 MW photovoltaic development under the name of Moca Solar, LLC. Table 1 includes a summary of the approved permits under Moca Solar, LLC now been recertified under Caracol Solar, LLC.

**Table 1. Permit Status**

Permit #	Permit Type	Agency	Permit No.	Comments
1	Determination Environmental Compliance (DEA)	OGPe	2013-151021-DEA-17300 / 2020-317832-PCD-007945	OGPe certified this document is active and applicable to Caracol Solar, LLC
2	Siting Consultation - Land Use Approval (JP)	JP / OGPe	2013-27-0037-JPU / 2020-317832-CUB-001616	Document is active. Currently under amendment to increase from 20 MW to 30 MW under Caracol Solar, LLC.
3	Construction Permit	OGPe	2015-078800-PCU-115027	Construction permit for earth work activities. Will be recertified under Caracol Solar, LLC once Siting Consultation amendment is completed.

Caracol Solar, LLC  
October 1, 2020



On September 29th, 2020, the Puerto Rico Permit Management Office (OGPe) under case number 2020-317832-PCD-007945 stated that the Environmental Compliance Certification (DEA number 2013-151021-DEA-17300) approved for the previous project was applicable to the 30 MW project proposed by Caracol Solar, LLC.

Following OGPe's validation of the DEA, PMG submitted an amendment to the previously approved Siting Consultation (2020-317832-CUB-001616) requesting the Project Name and proponent be modified to Caracol Solar, LLC and the total power production be increased from 20 MW to 30 MW. Approval of the requested amendment is expected by October 30th, 2020.

Following OGPe's responses, PMG will continue with additional efforts required to achieve a shovel ready project by submitting construction drawings under Caracol Solar, LLC. Construction permit approval is expected to be received during the month of December 2021.

If you should have any questions regarding the proposed approach, feel free to contact the undersigned at your earliest convenience.

Thank you again for considering our services,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro M. García'.

Pedro M. García, MSCE, PE  
President  
PMG & Associates, LLC

# EXHIBIT 10



1 de octubre de 2020

Ricardo Rubi  
 President  
 Roma Solar, LLC  
 By email: rrubi@roma-solar.com

**RE: Permitting Status for Sierra Solar Project in Quebradillas, Puerto Rico.**

Dear Mr. Rubí,

PMG & Associates, LLC (PMG) was contracted by Sierra Solar Farm, LLC's to recertify previously approved permits and complete construction drawings for site works required to begin the installation of a ground mounted solar photovoltaic (PV) system with a power production capacity of 25 MWp in a site located in the municipality of Quebradillas, Puerto Rico. The proposed site is located near PR-113 2 KM 11.7 at Cacao Ward in Quebradillas.

Construction on the proposed site has been previously approved for a 20 MW photovoltaic development under the name of North Coast Solar, LLC. Table 1 includes a summary of the approved permits under North Coast Solar Farm, LLC now been recertified under Sierra Solar Farm, LLC.

**Table 1. Permit Status**

Permit Type	Agency	Permit No.	Comments
Determination Environmental Compliance (DEA)	OGPe	2013-151045-DEA-17281/ 2020-317947-PCD-008068	Currently expecting OGPe to validate document is active and applicable to Sierra Solar Farm, LLC
Siting Consultation - Land Use Approval (JP)	JP / OGPe	2013-03-0038-JPU / 2013-CUB-00038	Document is active. Currently under amendment to increase from 20 MW to 25 MW under Sierra Solar Farm, LLC.
Construction Permit	OGPe	2015-057014-PCU-083396	Construction permit for earth work activities. Will be recertified under Sierra Solar Farm, LLC once Siting Consultation amendment is completed.

Sierra Solar, LLC  
October 1, 2020



On September 30th, 2020, it was requested to the Puerto Rico Permit Management Office (OGPe) under case number 2020-317947-PCD-008068 that the Environmental Compliance Certification (DEA number 2013-151045-DEA-17281) approved for the previous project be applicable to the 25 MW project proposed by Sierra Solar Farm, LLC.

Following OGPe's validation of the DEA, PMG will submit an amendment to the previously approved Siting Consultation requesting the Project Name and proponent be modified to Sierra Solar Farm, LLC and the total power production be increased from 20 MW to 25 MW. Approval of the requested amendment is expected by October 30th, 2020.

Following OGPe's responses, PMG will continue with additional efforts required to achieve a shovel ready project by submitting construction drawings under Sierra Solar Farm, LLC. Construction permit approval is expected to be received during the month of December 2021.

If you should have any questions regarding the proposed approach, feel free to contact the undersigned at your earliest convenience.

Thank you again for considering our services,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro M. García'.

Pedro M. García, MSCE, PE  
President  
PMG & Associates, LLC

# EXHIBIT 11

## Technical Benefits of the Caracol Solar Project

The Caracol Solar interconnection point is PREPA's 38kV Moca Gas Insulated Switchyard (GIS) located at the Puerto Rico Industrial Development Company (PRIDCO)'s Las Américas Technology Park (LATP), adjacent to the Caracol Solar site.

The interconnection line will be underground and with a length of only 525 ft from the project's collection substation. This is the shortest interconnection distance of all existing and proposed PREPA renewable energy projects.

In keeping with the high reliability and availability of the GIS technology and underground transmission at the interconnection point, Caracol's own collection system will also consist of underground cables and Vista pad-mounted, intelligent gas insulated switchgear made in the USA by S&C Electric. This will provide the most reliable collection and interconnection possible.

The Moca GIS has 4 exclusive breakers to serve potential tenants of the LATP industrial park. Two are owned by PRIDCO and two are owned by Hewlett Packard. To date, one of the PRIDCO breakers is being used by Honeywell Aerospace's advanced EMI laboratory, a **critical load**, and the only tenant at LATP. The other three are not being used and are available to future industrial installations in the growing aerospace and biotechnology sectors. Each breaker is rated 800 A or 52 MVA for a total loading capacity at the LATP of 208 MVA. In addition, there are also two empty spaces for two future breakers if needed at the Moca GIS.

There are many nearby critical customers that will benefit from the renewable energy production of the Caracol Solar Farm including the existing Hewlett Packard and Honeywell facilities on road 110, Pratt & Whitney/United Technologies, Lockheed Martin, Lufthansa Technik, and the USAF transmitter array, among others. The Caracol Solar Farm can be a key generation asset in any microgrid or minigrid project interconnecting all these **critical loads**.

The Moca GIS interconnects to the rest of PREPA's 38 kV grid directly through three transmission lines rated at 1200 A or 79 MVA each for a total interconnection capacity of 237 MVA. Two of the lines directly connect to the nearby Mora Transmission Center where PREPA's 38 kV system interconnects with both its 115 kV and 230 kV systems through lines 39100 and 50500 which can transport any excess generation in the northwest area elsewhere, mostly towards the towns of Arecibo and Manatí in the north and towards the west to the city of Mayaguez.

The remaining 38 kV line at the Moca GIS feeds Aguadilla's District hospital, a **critical load**, and continues serving different loads until reaching the Victoria Transmission Center

**Technical Benefits of the Caracol Solar Project**

**Page 2**

where once again the 38 kV system interconnects with the 115 kV system through lines 37200 and 39100 which can transport any excess generation in the area elsewhere, mostly towards the west and the city of Mayagüez. There are very scarce generation assets in the west and no renewable projects in the south-west, except for San Germán.

Together with state-of-the-art intelligent protective relays, inverters and Battery Energy Storage System (BESS) for MTR compliance, the fully automated Caracol Solar project will provide the highest availability and quality of service to PREPA customers. It will become an important generation asset in the proposed Mayagüez-North Minigrid presented in PREPA's 2019 Integrated Resource Plan.

Finally, the physical presence of a renewable energy project with a state-of-the-art BESS adjacent to PRIDCO's LATP and the availability of renewable electricity there can promote additional tenants at the industrial park, thus mitigating PREPA's load decline.

# EXHIBIT 12

## Technical Benefits of the Sierra Solar Farm Project

The Sierra Solar Farm interconnection point is PREPA's 38kV Quebradillas Sectionalizer, across the street from its site.

The interconnection line will be underground and with a length of only 636 ft from the project's collection substation. This is the second shortest interconnection distance of all existing and proposed PREPA renewable energy projects.

To increase the high reliability and availability of the underground interconnection line, Sierra's own collection system will also consist of underground cables and Vista pad-mounted, intelligent gas insulated switchgear made in the USA by S&C Electric. This will provide the most reliable collection and interconnection possible.

There are many nearby critical customers that will benefit from the renewable energy production of the Sierra Solar project including direct connections to the downtowns of Isabela, Quebradillas, Camuy, and Hatillo municipalities, several diagnostic and treatment centers (CDTs), several waste-water treatment plants, the Guajataca water dam, and the Raymond Dalmau coliseum, all of these **critical loads** on their own right.

The Quebradillas Sectionalizer interconnects to the rest of PREPA's 38 kV grid directly through four transmission lines. Two of the lines directly connect to the Hatillo Transmission Center where the 38 kV system interconnects with the 115 kV system through line 39100. Another line directly connects to the San Sebastian Transmission center where the 38 kV system interconnects to the 115 kV system through lines 36600 and 36700 feeding the central mountain range loads. The other line directly connects to the Mora Transmission Center where PREPA's 38 kV system interconnects with both its 115 kV and 230 kV systems through lines 39100 and 50500 which can transport any excess generation in the area elsewhere.

Together with state-of-the-art intelligent protective relays, inverters and Battery Energy Storage System (BESS) for MTR compliance, the fully automated Sierra Solar project will provide the highest availability and quality of service to PREPA customers. It will become an important generation asset in the proposed Arcibo Minigrid presented in PREPA's 2019 Integrated Resource Plan.