

**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ**Комисия за енергийно
и водно регулиране**РЕШЕНИЕ****№ БП-35****от 19.11.2025 г.****КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ**

на закрито заседание, проведено на 19.11.2025 г., като разгледа заявление с вх. № Е-13-146-3 от 30.09.2025 г. за одобряване на бизнес план за дейността „производство на електрическа енергия“, за периода 2026 г. – 2030 г., подадено от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, установи следното:

Административното производство е образувано по постъпило в Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР, Комисията) заявление с вх. № Е-13-146-3 от 30.09.2025 г. от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД за одобряване на бизнес план за дейността „производство на електрическа енергия“, за периода 2026 г. – 2030 г., на основание чл. 13, ал. 1 и ал. 8 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката (НЛДЕ). В тази връзка, със Заповед № 3-Е-311 от 07.10.2025 г. на председателя на КЕВР е сформирана работна група, която да извърши преглед и анализ на постъпилото заявление и приложения към него бизнес план за съответствието им с изискванията на нормативната уредба. С писмо с изх. № Е-ЗЛР-И-164 от 10.10.2025 г., от дружеството е изисквана допълнителна информация и документи, които са представени частично с писмо с вх. № Е-Е-13-146-3 от 23.10.2025 г. С оглед изясняване на всички факти и обстоятелства от значение за случая, на 24.10.2025 г. чрез служебната електронна поща са дадени указания на дружеството да представи преработен бизнес план за дейността „производство на електрическа енергия“, за периода 2026 г. – 2030 г., изготвен в съответствие с изискванията на НЛДЕ, който е представен с писмо с вх. № Е-13-146-3 от 03.11.2025 г.

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

От извършена служебна справка за актуално състояние в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел (ТРРЮЛНЦ) се установява, че „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е еднолично дружество с ограничена отговорност, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, р-н „Витоша“, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А. Дружеството е търговец по смисъла на чл. 1, ал. 2, т. 1 от Търговския закон.

„РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД има следния предмет на дейност: организация, покупка на терени, проектиране, строеж, управление и експлоатация на технологии и енергийни обекти от възобновяеми и алтернативни източници – слънчеви, вятърни и др. електроцентрали, услуги в областта на алтернативните енергии, производство, пренос, разпределение и продажба на електрическа енергия от възобновяеми и алтернативни енергийни източници, както и всяка друга незабранена от закона дейност.

Едноличен собственик на капитала е „СОЛАР ГРИЙН ЕНЕРДЖИ“ ЕАД, с ЕИК 201743158. Капиталът на дружеството е в размер на 60 000 000 (шестдесет милиона) лева и е изцяло внесен. „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД се представлява от Гинка Николова Върбакова, в качеството ѝ на управител. Видно от справка в ТРРЮЛНЦ се установява, че едноличен собственик на капитала на „СОЛАР ГРИЙН ЕНЕРДЖИ“ ЕАД, с ЕИК 201743158, е Гинка Николова Върбакова. В тази връзка, се установява, че действителен собственик на капитала на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е Гинка Николова Върбакова. След извършена допълнителна служебна справка в ТРРЮЛНЦ се установи, че за „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД не е налице забраната на чл. 3, т. 14 от Закона за икономическите и финансовите отношения с дружествата, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, контролираните от тях лица и техните действителни собственици.

Дружеството се управлява и представлява от Гинка Николова Върбакова, в качеството и на управител.

„РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е титуляр на лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., издадена от Комисията с Решение № Л-543 от 19.08.2021 г., на основание чл. 21, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 39, ал. 3 от ЗЕ и по реда на Глава трета, Раздел II от НЛДЕ, а именно преди изграждане на енергийния обект, без провеждане на конкурс. Лицензията е издадена за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“ за срок от 25 (двадесет и пет) години преди изграждане на енергийния обект – фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) „Априлци“ с инсталирана постояннотокова мощност 150,0 MW_p. С Решение № И1-Л-543 от 23.02.2023 г. Комисията е изменила лицензията, като е променила инсталираната мощност на 400 MW_p (300 MW (АС)). С решение № И2-Л-543 от 13.10.2023 г. Комисията е изменила лицензията, в частта на Приложение № 2 „Описание на обекта с неговите технически и технологични характеристики“ към лицензията, по отношение на поземлените имоти, върху които се изгражда енергийният обект – фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) „Априлци“ с инсталирана мощност 300 MW (АС мощност). С решение № И3-Л-543 от 08.05.2024 г. Комисията е изменила лицензията, като към приложение № 2 са добавени 9 поземлени имота, находящи се в различни местности в село Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик. С решение № И4-Л-543 от 25.07.2024 г. Комисията е изменила лицензията, като към приложение № 2 са добавени 5 поземлени имота, находящи се в различни местности в село Сбор, община Пазарджик, област Пазарджик.

Комисията е разрешила на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД започване осъществяването на лицензионната дейност чрез изградените енергийни обекти към съответния етап и подетап на изграждане на ФЕЦ „Априлци“ със следните 17 решения: № Р-348 от 16.09.2021 г.; № Р-365 от 09.12.2021 г.; № Р-385 от 24.02.2022 г.; № Р-398 от 14.06.2022 г.; № Р-401 от 12.07.2022 г.; № Р-439 от 01.02.2023 г.; № Р-449 от 30.03.2023 г.; № Р-456 от 11.04.2023 г.; № Р-457 от 11.04.2023 г.; № Р-476 от 13.10.2023 г.; № Р-477 от 13.10.2023 г.; № Р-485 от 28.11.2023 г.; № Р-486 от 05.12.2023 г.; № Р-513 от 20.06.2024 г.; № Р-517 от 10.07.2024 г.; № Р-523 от 20.08.2024 г. и № Р-528 от 26.09.2024 г. Общата постояннотокова (DC) мощност на всички обекти, за които е издадено разрешение за започване осъществяването на лицензионна дейност е **365,03 MW_p**.

С решение № БП-18 от 19.08.2021 г. Комисията е одобрила на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД първия бизнес план за дейността „производство на електрическа енергия“ за периода 2021 г. – 2025 г. Същият е актуализиран за периода 2023 г. – 2025 г. с решение № БП-22 от 23.02.2023 г. на КЕВР, като последното решение е поправено с решение № ФГ-2 от 08.06.2023 г. във връзка с допусната очевидна фактическа грешка в актуализирания бизнес план.

Лицензиантът „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представил заявление вх. № Е-13-146-3 от 30.09.2025 г. за одобряване от Комисията на бизнес план за дейността „производство на електрическа енергия“ за периода 2026 г. – 2030 г., като е спазил изискването на чл. 13, ал. 8 от НЛДЕ, заявлението да бъде представено не по-късно от 3 месеца преди изтичането на срока на предходния бизнес план, който се явява последващ бизнес план на дружеството.

По силата на чл. 49, ал. 2, т. 3 от НЛДЕ, одобрения от КЕВР бизнес план е неразделна част от лицензията и се оформя като приложение към нея, което периодично се актуализира.

На основание чл. 13, ал. 1 от НЛДЕ, бизнес планът за дейността „производство на електрическа енергия“ се съставя за срок до 5 години и съдържа следната информация: инвестиционна програма, производствена програма, ремонтна програма, прогнозна структура и обем на разходите по години, прогнозни годишни финансови отчети.

След преглед на постъпилото заявление и преработения бизнес план за дейността „производство на електрическа енергия“ за периода 2026 г. – 2030 г. в изпълнение на дадените указания, се установи, че същият е изготвен от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД в съответствие с приложимата нормативна уредба.

Във връзка с необходимост от преглед и анализ на отчетни данни за периода 2021-2025 г. относно изпълнението на лицензионната дейност от „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, в настоящия Доклад по т. I се представят:

I. ОТЧЕТНИ ПОКАЗАТЕЛИ ПО ПРОГРАМИТЕ ОТ БИЗНЕС ПЛАНА ЗА ПЕРИОДА 2021 Г. – 2025 Г.

I.1. Отчет за извършени инвестиции

В изпълнение на инвестиционната програма на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД за периода 2021 г. – 2025 г. са изградени следните фотоволтаични централи и съоръжения за присъединяване към електропреносната мрежа на **обща стойност XXX хил. лв./XXX хил. евро**, както следва:

- **2021 г.** – ФЕЦ с обща мощност 33,22 MW_p, за които са издадени Решения № Р-365 от 09.12.2021 г. и № Р-348 от 16.09.2021г. за започване на лицензионна дейност;

Присъединителни съоръжения:

- Подстанция „Априлци“ 150 MW 110/33 kV – РП № СТ-05-635/16.08.2021 г.;

- Нова въздушна кабелна линия 110kV – РП № СТ-05-617/09.08.2021 г.;

- Съоръжаване на изводно поле в подстанция Септемврийци – РП № СТ-05-609/04.08.2021 г.

- **2022 г.** – ФЕЦ с обща мощност 45,54 MW_p, за които са издадени Решения № Р-385/24.02.2022г., № Р-398/14.06.2022г. и № Р-401/12.07.2022 г. за започване на лицензионна дейност;

- **2023 г.** – ФЕЦ с обща мощност 172,41 MW_p, за които са издадени Решения № Р-456/11.04.2023 г., № Р-457/11.04.2023 г., № Р-439/01.02.2023 г., № Р-485/28.11.2023 г., № Р-449/30.03.2023 г., № Р-477/13.10.2023 г., № Р-476/13.10.2023 г., № Р-486/05.12.2023 г. за започване на лицензионна дейност;

- **2024 г.** – ФЕЦ с обща мощност 113,76 MW_p, за които са издадени Решения № Р-513/20.06.2024 г., № Р-517/10.07.2024 г., № Р-523/20.08.2024 г. и № Р-528/26.09.2024 г. за започване на лицензионна дейност;

Присъединителни съоръжения:

- Подстанция Риал Солар 110/33 kV; Подобект Разширение на ОРУ 110 kV и КРУ 33 kV – Разрешение за ползване № СТ-05-452 от 22.08.2024 г.;

- Втора тройка по съществуваща ВЛ 110 kV от подстанция „Априлци“ 33/110 kV до стълб № 10 – Разрешение за ползване № СТ-05- 454-22.08.2024 г.;

- Реконструкция на ВЛ 110 kV от п/ст „Алеко“ до п/ст „Септемврийци“ /Удвояване на електропровод 110 kV от п/ст „Септемврийци“ до ОРУ 110 kV на п/ст „Алеко“ – Разрешение за ползване № СТ-05-453-22.08.2024 г.

„РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД посочва, че има сключени договор за присъединяване на обект на производител на електрическа енергия към преносната електрическа мрежа, Договор за пренос и Договор за достъп с ЕСО ЕАД, както и договор за продажба на произведена електрическа енергия с „Ф Инвест“ ЕООД.

I.2. Отчетни данни относно изпълнение на производствената програма

В таблица № 1 са представени количествата електрическа енергия, одобрени с решение № БП-18 от 19.08.2021 г. и актуализирани с решение № БП-22 от 23.02.2023 г., както и отчетените количества произведена електрическа енергия от ФЕЦ „Априлци“, за периода 2021 г. – 2025 г., като данните за 2025 г. са към 30.09.2025 г.

Таблица № 1

	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.*
Количества електрическа енергия, одобрени с решение № БП-18 от 19.08.2021 г. и актуализирани с решение № БП-22 от 23.02.2023 г., MWh	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Отчетни количества електрическа енергия, MWh	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Забележка: Отчетните данни за 2025 г. на ред 3 са към 30.09.2025 г.

Следва да се има предвид, че съгласно условията на издадената лицензия на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, лицензиантът изгражда и въвежда в експлоатация поетапно енергиен обект – ФЕЦ „Априлци“ с обща инсталирана (АС) мощност 300 MW или с постояннотокова мощност 400 MW_p. Към момента на представяне на бизнес плана за периода 2026 г. – 2030 г., Комисията със съответните решения е разрешила започване осъществяването на лицензионна дейност за енергиен обект с обща постояннотокова мощност **365,03 MW_p**.

I.3. Отчет относно ремонтната програма

„РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД посочва, че периода 2021 г. – 2025 г. не е провеждана ремонта програма, тъй като новоизградените съоръжения са с гаранционен срок. Компанията „ИНЕРКОМ“ ЕООД, която е избрана за изграждане, поддръжка и експлоатация на ФЕЦ „Априлци“ разполага с резервни количества от основните компоненти за подмяна – при възникнала необходимост. Дружеството заявява, че за извънгаранционни ремонти се набират средства по специална сметка, които ще се отчисляват от свободните парични потоци след плащане на разходите и задълженията към финансови институции.

От представения Отчет за всеобхватния доход за периода 2021 г. – 2025 г. е видно, че дружеството е извършвало разходи за функциониране и поддръжка на ФЕЦ „Априлци“, застраховки, разходи за амортизации и други, които са представени в таблица № 2, по-долу.

Таблица № 2 – в хил. лева

Оперативни разходи	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.*
<i>Разходи за функциониране и поддръжка</i>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
<i>Застраховки</i>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
<i>Разходи за амортизации</i>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
<i>Други разходи</i>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Таблица № 2 – в хил. евро

Оперативни разходи	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.	2025 г.*
<i>Разходи за функциониране и поддръжка</i>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
<i>Застраховки</i>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
<i>Разходи за амортизации</i>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
<i>Други разходи</i>	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Забележка: Всички данни в таблица № 2 са със закръгление, като тези за 2025 г. са към 30.09.2025 г.

І.4. Финансови резултати от дейността на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД

Дружеството е представило „Отчет за изпълнение на програмите по бизнес план за дейността „производство на електрическа енергия“ за периода 2021 г. – 2025 г.“, който включва отчет на приходите и разходите, отчет за финансовото състояние и отчет на паричните потоци. От извършения преглед на същите се установява, че дружеството е реализирало следните резултати от дейността:

- за 2021 г. – печалба в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро);
- за 2022 г. – печалба в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро);
- за 2023 г. – печалба в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро);
- за 2024 г. – печалба в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро);
- към 30.09.2025 г. – печалба в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро).

След направен преглед на изпълнението на производствената програма и свързаните с това приходи и разходи, се установява, че отчетените приходи в периода 2021 г. – 2023 г. надвишават прогнозните приходи, заложили в одобрения с Решение № БП-18 от 19.08.2021 г., актуализиран с Решение № БП-22 от 23.02.2023 г. на КЕВР бизнес план. В периода от 01.01.2024 г. до 30.09.2025 г. отчетените приходи са в общ размер от XXX хил. лв. (XXX хил. евро), като същите изостават значително спрямо заложените прогнозни приходи за 2024 г. и 2025 г. Общият размер на отчетените приходи за периода 01.01.2021 г. – 30.09.2025 г., са в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро), като се отчита намаление с

XXX% спрямо планираните, главно поради по-ниските продажни цени и по-малкото количество произведена електрическата енергия от очакваните. Разходите от оперативна дейност в периода 01.01.2021 г. – 30.09.2025 г., възлизат на XXX хил. лв. (XXX хил. евро), като се наблюдава намаление с близо XXX% спрямо прогнозните разходи.

Към 30.09.2025 г. дружеството разполага с дълготрайни активи на обща стойност XXX хил. лв. (XXX хил. евро), както и текущи активи на стойност XXX хил. лв. (XXX хил. евро). Собственият капитал на дружеството е в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро), в т. ч.: неразпределена печалба от минали години XXX хил. лв. (XXX хил. евро). Общият размер на пасивите към същия период възлиза на XXX хил. лв. (XXX хил. евро), в т. ч. дългосрочни пасиви – XXX хил. лв. (XXX хил. евро).

II. БИЗНЕС ПЛАН ЗА ПЕРИОДА 2026 г. – 2030 г.

Бизнес планът на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД за дейността „производство на електрическа енергия“, за периода 2026 г. – 2030 г. е представен в КЕВР със заявление с вх. № Е-13-146-3 от 30.09.2025 г. в нормативно определения срок и след преглед се установи, че преработеният съгласно дадените на дружеството указания е съставен за срок от 5 години и съдържа изискуемите реквизити, съгласно НЛДЕ. Настоящия бизнес план на дружеството се явява последващ за осъществяване на дейността „производство на електрическа енергия“, който следва да се одобри с решение на Комисията, на основание чл. 13, ал. 8 от НЛДЕ.

В бизнес плана за периода 2026 г. – 2030 г. е представена подробна информация за дружеството, извършен е преглед и анализ на енергийния пазар, представена е подробна информация за присъединяването на ФЕЦ „Априлци“ към електропреносната мрежа на ЕСО ЕАД, представена е отчетна информация за периода 2021 г. – 2025 г., инвестиционна програма, производствена програма, ремонтна програма, както и прогнозни годишни финансови отчети за периода 2026 г. – 2030 г.

II.1. Инвестиции за периода на бизнес плана

В периода 2026 г. – 2030 г. „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД планира да изгради и въведе в експлоатация ФЕЦ с инсталирана DC мощност 60 MW_p, така че общата DC мощност на ФЕЦ „Априлци“ да достигне до 425 MW_p, като за целта планираните инвестиции са в размер на XXX хил. лв./XXX хил. евро. Инвестиционните намерения на дружеството включват и изграждане на система за съхранение на електрическа енергия (ССЕЕ) с инсталирана мощност 100 MW и капацитет на батериите 200 MWh на стойност XXX хил. лв./XXX хил. евро, като същата не попада в приложеното поле на лицензията за дейността „производство на електрическа енергия“, предвид действащите разпоредби на ЗЕ. Съгласно представената информация за инвестиционния график, реализирането на планираните инвестиции за изграждане на ФЕЦ и ССЕЕ трябва да приключи до края на 2027 г.

II.2. Производствена програма за периода на бизнес плана

Производствената програма на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД за периода 2026 г. – 2030 г. е представена в таблица № 3 по-долу. Прогнозните годишни количества електрическа енергия са получени, при допускането, че ФЕЦ „Априлци“ е с обща DC мощност 425 MW_p и при заложена средно годишна деградация 0,5%.

Таблица № 3

	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Прогнозни количества електрическа енергия, MWh	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Прогнозните количества електрическа енергия от ФЕЦ „Априлци“ през 2026 г. в размер на XXX MWh са при допускането, че са въведени в експлоатация XXX% от общата инсталирана мощност на енергийния обект, а в периода от 2027 г. до 2030 г. при 100% инсталирана мощност (425 MWp).

II.3. Програма за ремонти и поддръжка в периода на бизнес плана

„РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД посочва, че за поддръжката и експлоатацията на ФЕЦ „Априлци“ и присъединителните съоръжения има сключен договор с „ИНЕРКОМ“ ЕООД, която извършва експлоатация и поддръжка на енергийния обект. Фотоволтаичните панели, инверторите и конструкцията са включени в SCADA система за централен постоянен мониторинг и управление. Дейностите по поддръжка и експлоатация на централата включват: Мониторинг на функционирането и диагностика; Превантивна поддръжка и ремонтна поддръжка; Управление на съоръженията; Поддръжка на терена; Почистване на модулите; Изготвяне и подаване на графици за производство; Поддръжка и обслужване на подстанция „Априлци“; Измерване на изолационно съпротивление на кабели, токове и отечка; Измерване на волт-амперна характеристика и диоди на фотоволтаични модули; Измерване на коефициент на запълване на фотоволтаични модули; Проверка на контактни пластини на фотоволтаични модули и проверка на фотоволтаични конектори; Системни измервания на слънчевата радиация, температура, скорост на вятъра и температура на фотоволтаичните модули, които са от изключителна важност при изготвянето на различни анализи и прогнози.

За периода 2026 г. – 2030 г. е предвидено да се проведе планова ремонта програма. Дружеството посочва, че ще се реализира в рамките и условията на 5-годишния гаранционен срок по договорите за изграждане с „XXX“ ЕООД. Основно дейностите по плановите ремонти ще включват проверка на елементите на носещата конструкция с тракер, измерване волт-амперната характеристика на панелите, измерване на изолация и съпротивление по електрическата част, отстраняване на дефектирани елементи.

Планираните оперативни разходи за експлоатация и поддръжка на ФЕЦ „Априлци“ в периода 2026 г. – 2030 г. са представени в таблица № 4, като данните са снети от прогнозните годишни финансови отчети на дружеството. Видно е, че тези разходи от XXX хил. лв./XXX хил. евро през 2026 г. нарастват до XXX хил. лв./XXX хил. евро през 2030 г.

Таблица № 4 – в хил. лв.

Оперативни разходи за експлоатация и поддръжка на ФЕЦ „Априлци“	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

Таблица № 4 – в хил. евро

Оперативни разходи за експлоатация и поддръжка на ФЕЦ „Априлци“	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX

III. ИКОНОМИЧЕСКИ АСПЕКТИ

III.1. Прогнозни финансови резултати за периода 2026 г. – 2030 г.

От представените прогнозни финансови отчети за периода от 2026 г. до 2030 г., е видно, че „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД прогнозира да реализира печалба във всяка една година от бизнес плана, както следва:

- за 2026 г. – XXX хил. лв. (XXX хил. евро);
- за 2027 г. – XXX хил. лв. (XXX хил. евро);
- за 2028 г. – XXX хил. лв. (XXX хил. евро);
- за 2029 г. – XXX хил. лв. (XXX хил. евро);
- за 2030 г. – XXX хил. лв. (XXX хил. евро).

Положителните финансови резултати през целия период се дължат на прогнозираните по-високи приходи в сравнение с разходите.

III.2. Прогнозни приходи и разходи за периода 2026 г. - 2030 г.

От представените прогнозни годишни финансови отчети за периода 2026 г. – 2030 г. е видно, че прогнозните приходи са определени на база на предвижданията на дружеството по отношение на производствената програма и прогнозни цени. Приходите са формирани изцяло от приходи от производство и продажба на електрическа енергия от фотоволтаичната електрическа централа „Априлци“. Очакванията на дружеството са годишното производство на електрическа енергия през първата година да е в размер на XXX MWh, като общо произведената електрическа енергия за периода от 2026 г. до 2030 г. се предвижда да възлиза на XXX MWh, Следва да се отбележи, че към 30.09.2025 г. дружеството има инсталирана и въведена в експлоатация генерираща мощност от 365,03 MW_p, като предвижда през 2026 г. да изгради и въведе в експлоатация още 35 MW_p до достигане на одобрената генерираща мощност от 400 MW_p, съгласно лицензия Л-543-01 от 19.08.2021 г. на КЕВР (изменена с Решение № И1-Л-543 от 23.02.2023 г. на КЕВР). Също така, в периода на бизнес плана, дружеството планира увеличение на генериращата мощност с допълнителни 25 MW_p, както и изграждане на система за съхранение на електрическа енергия (ССЕС) с мощност 100 MW.

Прогнозираните приходи в периода от 2026 г. – 2030 г., определени на база на предвижданията на дружеството по отношение на производствената програма и прогнозни цени, са представени в таблица № 5.

Таблица № 5

Показатели	2026 г.	2027 г.	2028 г.	2029 г.	2030 г.
Прогнозни количества електрическа енергия, в MWh	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
Прогнозна цена на електрическа енергия лв./MWh/ евро/MWh	XXX/ XXX	XXX/ XXX	XXX/ XXX	XXX/ XXX	XXX/ XXX
Приходи от електрическа енергия, в хил. лв./ хил. евро	XXX/ XXX	XXX/ XXX	XXX/ XXX	XXX/ XXX	XXX/ XXX

Очакванията на дружеството са прогнозните приходи от продажба на електрическа енергия да нараснат до края на 2030 г. с около XXX% спрямо 2026 г. и да достигнат до XXX

хил. лв. (XXX хил. евро), главно поради на нарастване на производството на електрическа енергия, във връзка с планираното разширение на енергийния обект, както и на плавното повишение на цените на електрическата енергия.

Разходите, заложи в бизнес плана на дружеството, са свързани основно с оперативни разходи за експлоатация на ФЕЦ „Априлци“, в т. ч.: разходи за експлоатация и поддръжка, амортизация на дълготрайни активи, финансови разходи по привлечено финансиране, както и разходи, дължими съгласно приложимата законодателна уредба.

III.3. Прогноза на активите и пасивите на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД за периода 2026 г. - 2030 г.

„РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД е представило прогнозни счетоводни баланси за периода 2026 г. – 2030 г., от които е видно, че нетекущите активи нарастват от XXX хил. лв. (XXX хил. евро) за 2026 г. до XXX хил. лв. (XXX хил. евро) през 2027 г., в резултат на планираното разширяване на енергийния обект чрез изграждане на допълнителна генерираща мощност и система за съхранение на електрическа енергия. Към 2030 г. очакваната стойност на дълготрайните активи намалява до XXX хил. лв. (XXX хил. евро), в резултат на намаление на балансовата им стойност във връзка с начислени амортизации. Текущите активи нарастват от XXX хил. лв. (XXX хил. евро) за 2026 г. на XXX хил. лв. (XXX хил. евро) за 2030 г., основно в резултат на увеличаване на парите и паричните еквиваленти.

При дългосрочните задължения се отчита тенденция на намаление: от XXX хил. лв. (XXX хил. евро) за 2026 г. на XXX хил. лв. (XXX хил. евро) за 2030 г., в резултат на погасяване на задължения към финансови институции. Текущите задължения намаляват значително, вследствие на погасяване на текущи финансови задължения.

По отношение на капиталовата структура за периода 2026 г. – 2030 г., „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД предвижда увеличение на собствения капитал в резултат на очакваните положителни финансови резултати. Не се предвижда увеличение на основния (записан) капитал, който се запазва в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро).

III.4. Размер и начин на финансиране на предвидените инвестиции

Дружеството предвижда общо инвестиционните разходи за периода на бизнес плана да са в размер на XXX хил. лв. (XXX хил. евро), като в представената инвестиционна програма са описани конкретните проекти и свързаните с тях прогнозни разходи. В основата на инвестиционната програма е реализацията на проект за увеличаване на генерираща мощност до 425 MWp, при запазване на инсталираната мощност от 300 MW (AC), като общата прогнозна стойност на инвестицията е в размер на XXX хил. лева (XXX хил. евро). Предвидените разходи за изграждане на ССЕС с инсталирана мощност 100 MW, възлизат на XXX хил. лева (XXX хил. евро). Средствата, необходими за изпълнение на инвестиционната програма, „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД предвижда да осигури чрез комбинация от собствен и привлечен капитал.

Въз основа на гореизложеното и при така заложените параметри за периода на бизнес плана 2026 г. – 2030 г., КЕВР счита, че „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД ще разполага с финансови възможности за осъществяване и развитие на лицензионна дейност.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 13, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Закона за енергетиката, чл. 13, ал. 1 и ал. 8 и чл. 49, ал. 2, т. 3 от Наредба № 3 от 21 март 2013 г. за лицензиране на дейностите в енергетиката,

КОМИСИЯТА ЗА ЕНЕРГИЙНО И ВОДНО РЕГУЛИРАНЕ

Р Е Ш И:

ОДОБРЯВА на „РИАЛ СТЕЙТС“ ЕООД, с ЕИК 112633304, със седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, гр. София, п. к. 1618, район „Витоша“, ул. „Околовръстен път“ № 3, ет. 7, ап. 73А, бизнес план за дейността „производство на електрическа енергия“, за периода 2026 г. – 2030 г., представляващ приложение № 3 към лицензия № Л-543-01 от 19.08.2021 г., издадена на дружеството и неразделна част от тази лицензия.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

X

Пламен Младеновски
Председател на КЕВР

ГЛАВЕН СЕКРЕТАР:

X

Недко Косев - За главен секретар
Съгл. зап. № ЧР-ТР-322 от 07.11.2025 г.