

## **ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

*по чл. 12, ал. 1., 4 от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г.  
за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на  
ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар*

за периода 01.01.2022 – 30.09.2022 г.

### **ГРУПАТА НА „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ” АД**

**1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента:**

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2020 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСС 1 и МСС 8 (изменен) - Дефиниция на същественост, в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на референциите към Концептуална рамка за финансово отчитане в сила от 1 януари 2020 г., приети от ЕС;
- Изменения на МСФО 9, МСС 39 и МСФО 7: Реформа на референтните лихвени проценти, в сила от 1 януари 2020 г., все още не е приета от ЕС.

**2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група:**

През отчетния период не е настъпила промяна в групата на „Загора Фининвест” АД. Тя включва: дружеството - майка и дъщерните ѝ дружества „СИИ Имоти” АДСИЦ и „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД

**3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност:**

През изтеклия период не са извършени организационни промени в рамките на дружеството от групата на „Загора Фининвест” АД.

**4. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото шестмесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко до края на текущата финансова година**

Дружествата от групата на „Загора Фининвест” АД не са публикували прогнози относно резултатите от текущата финансова година.

**5. За публичните дружества – данни за лицата, притежаващи пряко и/или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на шестмесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период;**

Към 30.09.2022 г. лицата, притежаващи над 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружествата от групата на „Загора Фининвест“ АД са както следва:

- **„Алфа Асетс“ ЕООД**, ЕИК 121839298, притежава 7 375 броя акции, представляващи 80.70 % от капитала на „Загора Фининвест“ АД;

Към 30.09.2022 г. „Загора Фининвест“ АД притежава 362 800 броя акции, представляващи 55.82 % от капитала на „Сии Имоти“ АДСИЦ и 182 890 броя дяла, представляващи 100 % от капитала на „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД.

**6. За публичните дружества – данни за акциите, притежавани от управителните и контролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно**

Членовете на Съвета на директорите на дружествата от групата не притежават акции от капитала на „Загора Фининвест“ АД и „Сии Имоти“ АДСИЦ.

**7. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно**

Дружествата от групата не са страна по съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал; общата стойност на всички производства не надхвърля 10 на сто от собствения им капитал.

**8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т. ч. и на свързани лица с посочване на характера на взаимоотношенията между емитента и лицето, размера на неизплатената главница, лихвен процент, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, условия и срок:**

Значимите предоставените аванси са за покупка на недвижими имоти съгласно предварителни договори за покупко – продажба както следва:

Предварителен договор за покупко - продажба от 28.12.2018 г. на дяловете на дружество с основна дейност: проектиране, строителство и продажба на недвижими имоти. Срокът на договора е до 31.03.2022 г.. Предоставеният от Дружеството аванс по договора е за сумата от 9 000 хил. лв. Във връзка с неизпълнение от страна на ответната страна, Дружеството е сключило споразумения за начисление на неустойки върху предоставения аванс в общ размер на 3 150 хил. лв.

Предварителен договор за покупко – продажба от 29.12.2019 г. на 100 % от капитала на дружество с основен предмет на дейност: придобиване на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им Предоставената от Дружеството сума по предварителния договор е в размер на 2 612 хил. лв. Дружеството е сключило споразумение за начисление на неустойка върху предоставения аванс в размер на 302 хил. лв. Срокът на договора е 31.12.2022 г.

Вземанията по прекратени предварителни договори към 30.09.2022 г. представляват невъзстановени аванси по прекратени предварителни договори и лихви и неустойки както следва:

Вземане в размер на 4 963 хил. лв., представляващо невъзстановена част от преведен аванс по прекратен предварителен договор за покупко – продажба дялове в дружество с основен предмет на дейност сделки с недвижими имот от 31.12.2018 г., находящ се в гр. Пловдив, представляващ урегулиран поземлен имот с площ 10 638 кв.м. Към 31.03.2022 г. за срока на договора са начислени лихви в размер на 312 хил. лв. и неустойки общо в размер на 1 364 хил. лв. Преведената сума по прекратения предварителен договор следва да бъде върната до 15.12.2022 г.

Вземане в размер на 803 хил. лв. представляващо преведен аванс по предварителен договор за покупко – продажба на недвижим имот от 30.11.2018 г., находящ се в гр. Варна, представляващ поземлен имот с площ 1 368 кв. м., заедно с построена в него сграда със застроена площ 867,08 кв. м. Горепосоченият договор е прекратен на 18.10.2019 г. Към 30.09.2022 г. са начислени неустойки общо в размер на 178 хил. лв. Срокът на договора е 19.10.2022 г.

Групата има сключени договори за предоставяне на временна финансова помощ в размер на 3 262 хил. лв. ( 2021 г.:2 772 хил. лв.). Заемите са анексирани до края на 2022 г.

Нетната балансова стойност на търговските и други вземания се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност. Всички търговски и други финансови вземания на Групата са прегледани относно настъпили събития на неизпълнение, а за всички търговски вземания е приложен опростен подход за определяне на очакваните кредитни загуби към края на периода. Някои търговски вземания са били обезценени на индивидуална база и съответната обезценка в размер на хил. 889 лв. (2021 г.: 795 лв.) е призната в междинния консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Печалба от финансова дейност ”. Обезценените вземания са били дължими главно от търговски клиенти, които са имали финансови затруднения.

28.11.2022 г.  
гр. София

---

**Светослав Дечев**  
Изпълнителен директор