

## ПРИЛОЖЕНИЕ № 4

към

чл. 12, ал. 1, т. 1, чл. 14 и чл. 21, т. 3, буква „а“ и т. 4, буква „а“  
от Наредба № 2/ 09.11.2021 г. на Комисия за Финансов Надзор  
за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на  
ценни книжа и за разкриването на информация

за периода 01.01.2022 – 30.09.2021 г.

### ГРУПАТА НА „ЗАГОРА ФИНИНВЕСТ“ АД

#### Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружествата от групата.

През отчетния период контрол върху „Загора Фининвест“ АД упражнява „Алфа Асетс“ ЕООД:

Акционер, управляващ контрол	Дружество, върху което се упражнява контрол	Брой притежавани Акции/Дялове	Процент от капитала
„Алфа Асетс“ ЕООД	„Загора Фининвест“ АД	7 375 бр.	80.70%

През отчетния период „Загора Фининвест“ АД упражнява контрол върху „СИИ Имоти“ АДСИЦ и „Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД:

Акционер, управляващ контрол	Дружество, върху което се упражнява контрол	Брой притежавани Акции/Дялове	Процент от капитала
„Загора Фининвест“ АД	„СИИ Имоти“ АДСИЦ	362 800 бр.	55.82%
„Загора Фининвест“ АД	„Болкан Пропърти Истейтс“ ЕООД	182 890 бр.	100%

#### Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.

Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството.

#### Сключване или изпълнение на съществени сделки.

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.

#### **Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.**

Не са приемани решения за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие за „Загора Фининвест“ АД или неговото дъщерно дружество.

#### **Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.**

Не са приемани решения за промяна на одиторите на дружеството през периода на отчитане за „Загора Фининвест“ АД или неговите дъщерни дружества.

#### **Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.**

Няма образувани или прекратени съдебни или арбитражни дела, отнасящи се до дружеството-майка или негово дъщерно, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството.

#### **Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество.**

Няма.

#### **Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продажат да притежават от публично предлагани ценни книжа.**

През отчетния период не са настъпили други обстоятелства, които биха могли да бъдат от значение за инвеститорите.

28.11.2022 г.  
гр. София

---

**Светослав Дечев**  
Изпълнителен Директор