Магента Инвестмънтс АДСИЦ

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА И ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 декември 2024 година

Съдържание

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ 3
Отчет за всеобхватния доход 18
Отчет за финансовото състояние 19
Отчет за промените в собствения капитал 20
Отчет за паричните потоци 21
Бележки към годишния финансов отчет 22
Декларация от отговорните лица 38
Декларация за корпоративно управление за 2024 г. 39
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР 1
ДЕКЛАРАЦИЯ 1

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ

I. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

1. Собственост и управление

„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС “ АДСИЦ с предишно име „Еспат Бета“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. „Секюритизация на недвижими имоти“ означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.
Дружеството е регистрирано в Търговския Регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 200059488.

Магента Инвестмънтс АДСИЦ има лиценз от Комисията за финансов надзор /КФН/ от 23 август 2008 г. и е регистрирано за търговия на Българска Фондова Борса с борсов код E7P.

Магента Инвестмънтс АДСИЦ е със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. Г. С. Раковски № 96А.

Дейността на дружеството не е ограничена със срок.

Магента Инвестмънтс АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от съвет на директорите в състав:

- ✓ Марина Пламенова Тодорова ;
- ✓ Евгения Арсенова Симеонова ;
- ✓ Джулия Сашева Кацарова.

Дружеството не е назначавало прокуристи и търговски пълномощници.
Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Марина Пламенова Тодорова.

Във връзка с осъществяване на основната си дейност Магента Инвестмънтс АДСИЦ има сключени договори със следните лица:

- **Банка** – „Първа Инвестиционна Банка“ АД със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Драган Цанков“ №37
- **Обслужващо дружество** – „Експат Капитал“ АД , ЕИК 175192462, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Г. С. Раковски № 96А, представлявано от Изпълнителните директори Николай Василев Василев и Никола Симеонов Янков, заедно и поотделно.
  Дружеството няма право да осъществява дейностите по експлоатация и поддръжка на придобитите недвижими имоти самостоятелно, поради което е възложило тези дейности на обслужващото дружество.
- **Оценители на придобиваните недвижими имоти** – „Адванс Адрес Експертни Оценки“ ЕООД, гр. София, бул. „Арсеналски „ № 11, ет. 1
- **Независим финансов одит за 2024 г. –** одиторско дружество „Крестън БулМар - Финансов одит“ ООД, Регистрация № 119 със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Найчо Цанов № 172, представлявано от Величка Стоянова Маркова.

2. Предмет на дейност

Магента Инвестмънтс АДСИЦ инвестира парични средства, набрани чрез емисии ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

3. Инвестиционни цели

Основната инвестиционна цел на Дружеството е нарастване стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. В разгърнат вид, инвестиционните цели на Дружеството са:

- ✓ Запазване и нарастване пазарната цена на акциите, издадени от Дружеството, чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска;
- ✓ Осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- ✓ Реализация на печалба от ръста в стойността на недвижимите имоти, при тяхната продажба;
- ✓ Осигуряване на ликвидност на инвестицията на акционерите чрез приемане на акциите на дружеството за търговия на регулиран пазар.

4. Изисквания и ограничения към активите – предмет на секюритизация

Дружеството може да инвестира в право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България.
Дружеството може да придобива вещни права върху поземлени имоти /земя/, определени според основното им и конкретно предназначение, съгласно устройствените схеми и планове и подробния устройствен план, както следва:

- ✓ Имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес и офис сгради, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване /в процес на изграждане или завършени/;
- ✓ Имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване /в процес на изграждане или завършени/;
- ✓ Имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване /в процес на изграждане или завършени/;
- ✓ Имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
- ✓ Селскостопанска земя;
- ✓ Земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

Дружеството може да придобива право на собственост и други /ограничени/ вещни права и върху новоизградени и завършени сгради - жилищни, индустриални, стопански, както и части от такива сгради.

Съгласно закона и устава на Дружеството, то не може да придобива недвижими имоти, които са обект на правен спор.

5. Критерии за избор на недвижими имоти

При избора на имоти за секюритизация Дружеството се ръководи от приетите от съвета на директорите конкретни критерии в рамките на общите изисквания и ограничения, установени в закона и устава.

II. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През 2024 г. Магента Инвестмънтс АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

- Търсене на възможности за покупко-продажба на привлекателни за Дружеството, съответно клиентите, имоти;
- Търсене на възможности за инвестиции в други имоти на атрактивни цени и в привлекателни райони, както и за продажби и отдаване под наем на притежаваните.

1. Инвестиционен портфейл

Към 31.12.2024 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти със справедлива /балансова/ стойност 6 033 хил. лв.
През периода 01.01.2024 – 31.12.2024 дружеството:

- не е закупувало недвижими имоти;
- не е продавало недвижими имоти:
- увеличило е балансовата стойност на имотите по справедлива стойност с 74 хил. лв. / по оценка от лицензирани оценители/.

Към 31.12.2024 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти със справедлива стойност 6 033 хил. лв.
Към 31.12.2024 г. съставът на инвестиционните имоти на дружеството включва:

- ✓ Имоти с хотелско предназначение, включващи:
- Поземлени имоти в к.к. Камчия;
- ✓ Селскостопански имоти, включващи:
- Поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково.

III. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 39 ОТ ЗАКОНА ЗА СЧЕТОВОДСТВОТО И ЧЛ. 100Н, АЛ. 7 ОТ ЗАКОНА ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

1. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

През 2024 г. Дружеството е реализирало 179 хил. лева приходи, от които 105 хил. лв. от дейността и 74 хил. лв. от положителна преоценка на инвестционните си имоти /2023 г. 25 хил. лева /.
Съгласно изискванията на Закона за дружеството със специална инвестиционна цел независимите експерти от „Адванс Адрес Експресни оценки“ ЕООД оценяват недвижимите имоти преди тяхното закупуване и в края на всяка финансова година, или при настъпване на промяна с повече от 5 на сто в индекса на цените на недвижимите имоти, или в индекса на инфлация, определен от Националния статистически институт.

Към 31 декември 2024 година инвестиционните имоти в Баланса на Дружеството са отразени по тяхната пазарна стойност и са в размер на 6 033 лв. Съгласно счетоводната политика на Дружеството във финансовите отчети е използван моделът на справедливата стойност за последваща оценка на инвестиционните имоти. Разходите в резултат от промяната в справедливата им стойност през периода са в размер на 74 хил. лв.

Разходите за управление и обслужване на Дружеството, съгласно ЗДИСЦ и чл. 60 от устава на Магента Инвестмънтс АДСИЦ, в рамките на една календарна година, не може да надхвърля 15 на сто от стойността на активите по баланса на Дружеството, включен в годишния финансов отчет за годината на начисляването на разходите. Разходите за управление и обслужване на Дружеството включват: разходите за възнаграждения на членовете на съвета на директорите и на персонала, на обслужващото дружество, на регистрирания одитор, оценители и банката-депозитар. Тези разходи за 2024 година са в размер на 49 хил. лв. и представляват 0,80 % от стойността на активите по баланса.
Нетният резултат на Дружеството за периода е печалба в размер на 126 хил. лв.

2. Важни събития, настъпили през отчетния период и влиянието им върху резултатите във финансовия отчет

Няма.

3. Перспективи за бъдещо развитие на Дружеството

Пазарът на недвижими имоти отчита ръст в обемите и цените през последните периоди, особено жилищния сегмент. Това обстоятелство няма да има потенциален положителен ефект за Дружеството, доколкото инвестициите му в имоти с жилищно предназначение са продадени. Същевременно в другите сегменти на имотния пазар също се наблюдава по – интензивно движение, което също създава възможности пред дружеството, доколкото то разполага с атрактивни имоти в курортни зони, а през предходните периоди са направени инвестиции и в селскостопански имоти, които стават все по-привлекателни и осигуряват нови източници на доходи.

Във връзка с последното следва да се има пред вид, че с изменения в Закона за собствеността и ползването на земеделски земи /ЗСПЗЗ/ през 2014 г. се ограничава правото на собственост върху земеделски земи на търговски дружества, в които преките или косвените съдружници или акционери са лица, регистрирани в юрисдикции с преференциален данъчен режим, включително техните учредители, както и акционерни дружества с акции на приносител.

Доколко дружествата със специална инвестиционна цел са създадени на база на специалния Закон за дружествата със специална инвестиционна цел /ЗДСИЦ/ и са акционерни дружества, чиито капиталови ценни книжа са свободно прехвърляеми и търгувани на регулиран пазар, нито самото предприятие, чрез управителните си органи, нито самите управителни органи биха могли да упражнят контрол върху сделките, придобиването и собствениците на ценните му книжа.

Прилагането на тези изисквания по отношение на дружеството със специална инвестиционна цел би могло да доведе до неблагоприятен ефект за Дружеството и перспективите му за развитие, доколкото ще засегнат плановете за този тип имоти.

4. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност и информация, свързана с екологията и служителите

През 2024 г. Дружеството не е извършвало научно-изследователска и развойна дейност и няма патенти и лицензи.
Системата за опазване на околната среда е заложена в основната стратегия на Дружеството и посветена на екологосъобразните принципи за чиста и здравословна околна среда , интегрирано управление на отпадъците, пълна отговорност на замърсителя и участие на обществеността . Поддържането на високо ниво на опазване на околната среда и на здравето на служителите е основен приоритет на „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ.

5. Информация, изисквана по реда на чл. 187 д и 247 от Търговския закон

5.1. На основание чл. 187 д от ТЗ съветът на директорите на Магента Инвестмънтс АДСИЦ декларира, че Дружеството не е придобивало собствени акции през отчетния период.

5.2. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съвета на директорите през годината акции и облигации на дружеството – няма такива случаи.

5.3. Правата на членовете на съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството – няма ограничения; членовете на СД могат да придобиват акции и облигации на Дружеството по реда на действащото законодателство. Съгласно чл. 16 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти лицата, които изпълняват ръководни функции в емитент, уведомяват писмено КФН за сключените за тяхна сметка сделки с акции, издадени от емитента, които са допуснати до търговия на регулирания пазар с деривати или други финансови инструменти, свързани с тези акции, в срок до 5 работни дни от

сключването на сделката. Задължението за уведомяване не се прилага, когато общата сума на сделките не превишава 5000 лв. в рамките на една календарна година.

5.4. Участие на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежанието на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

5.4.1. Марина Пламенова Тодорова, член на съвета на директорите и изпълнителен директор:
Участия в търговски дружество като неограничено отговорен съдружник – няма;
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество – няма;
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън Магента Инвестмънтс АДСИЦ:
Член на съвета на директорите на „Експат Алфа“ АД
Сключени договори за извършване на консултантска или друга дейност срещу възнаграждение: договор за юридически консултант към Съвета на директорите на „Експат Капитал“ АД.

5.4.2. Евгения Арсенова Симеонова, член на съвета на директорите
Участия в търговски дружество като неограничено отговорен съдружник – няма;
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество – няма;
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън Магента Инвестмънтс АДСИЦ: няма.

5.4.3. Джулия Сашева Кацарова, член на съвета на директорите
Участия в търговски дружество като неограничено отговорен съдружник – няма;
Притежаване на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество – няма;
Участия в управителни и/или контролни органи на юридически лица, извън Магента Инвестмънтс АДСИЦ: няма.

6. Наличие на клонове. Притежание на дялове или акции от обслужващо дружество

Магента Инвестмънтс АДСИЦ няма клонове. Дружеството не притежава дялове или акции от обслужващо дружество.

7. Основни рискове пред дейността и политика на Дружеството по управлението им

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти са подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти, както и рискове, специфични за Дружеството. В случай, че инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, Дружеството ще увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и следователно – върху размера на разпределяните дивиденти между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Секторни рискове

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори : конюнктура на пазара на недвижими имоти, способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка на имотите, икономическия климат в страната и други.

Възможно е, ако дружеството бъде принудено да продаде бързо притежаван имот, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. Поради това ръководството на Дружеството счита, че влиянието на този риск

ще бъде сериозно и в случай на необходимост Дружеството може да не е в състояние да получи справедлива цена за имотите, предложени за продажба.

В процеса на придобиване на активите на Дружеството съществува риск от забавяне сключването на сделката в сравнение с първоначално планираните срокове или разходи. Това от своя страна може да доведе по повишаване цената на придобиване. За да ограничи този риск, Дружеството осъществява непрекъснат контрол върху процесите на придобиване на имоти, с оглед спазване на предварително заложените бюджети и срокове.

Рискове, специфични за дружеството

Оперативния риск се отнася да риска от загуби или неочаквани разходи, свързани с дейността на дружеството, проблеми в текущия контрол. Доколкото Магента Инвестмънтс АДСИЦ по закон не може да извършва дейности извън определените в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, основните оперативни рискове са свързани със загуби, предизвикани от дейността на обслужващото дружество, банката-депозитар и управителния орган на дружеството. С цел да ограничи възможните загуби Магента Инвестмънтс АДСИЦ сключва писмени договори с обслужващото дружество и банката-депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите, а изпълнението се контролира от Дружеството, чрез съвета на директорите.

Общи /системни/ рискове

Общите /системни/ рискове , които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Такива са регулационен, кредитен, валутен, инфлационен и политически рискове, неблагоприятни промени в данъчните и други закони, макроикономически риск и влияние на световната финансова криза.

С направените промени в ЗСПЗЗ от м. май 2014 г. /ДВ бр. 38/2014 г./ и м. февруари 2015 г. /ДВ бр.14/2015 г./ съществува риск дружествата със специална инвестиционна цел, които инвестират в земеделска земя да бъдат санкционирани в огромен размер в случай, че сред акционерите им има лице, попадащо в някоя от категориите лица, нямащи право да притежават собственост върху земеделска земя.

8. Изпълнение на Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление /чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК/

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Магента Инвестмънтс АДСИЦ е изготвена и приета от Съвета на директорите на 28.03.2008 г. Програмата определя правата и задълженията на отделните участници в Дружеството – съвета на директорите, мениджмънта, акционерите и заинтересуваните лица и регламентира процедурите и механизмите за вземането на корпоративни решения. През 2024 г. Дружеството е спазвало програмата и не е правило изменения в нея. В съответствие с принципите за добро корпоративно управление, политиката на СД на Дружеството и през 2024 г. бе насочена към гарантиране възможността на акционерите да упражняват своите основни права, съгласно нормативната уредба и устава на Дружеството, както и за разкриването на необходимата информация от Магента Инвестмънтс АДСИЦ, съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа /ЗППЦК/, Търговски закон /ТЗ/ и наредбите, регламентиращи изискванията към дружествата със специална инвестиционна цел.

Съветът на директорите направи анализ на програма за добро корпоративно управление в края на годината и действията, които се предприемат за изпълнение на поставените цели. Установи се, че действията през изтеклата година допринасят за изпълнение на програмата и спомагат за поддържане на добро корпоративно управление в Магента Инвестмънтс АДСИЦ.

На този етап не се налага преоценка на програмата и промяна, а само набелязване на действия за 2025 г.

През 2016 г. съвета на директорите на Магента Инвестмънтс АДСИЦ прие да спазва по целесъобразност, посочения в чл. 100н, ал. 8, т.1, буква „а“ Кодекс за корпоративно управление, одобрен от заместник –

председателя на КФН – Национален кодекс за корпоративно управление, създаден през октомври 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2010 г. и април 2016 г.

Информация относно изпълнението на принципите и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, в съответствие с принципа „спазвай или обяснявай“, включваща изискуемата по чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК информация, е представена в Декларацията за корпоративно управление.

Осигуряване защита на правата на всеки един от акционерите

Дружеството осигурява необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и гарантира целостта на информацията.

В изпълнение на задълженията, произтичащи от чл. 116г от ЗППЦК Магента Инвестмънтс АДСИЦ осъществява ефективна връзка между управителния орган и всеки един от акционерите и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно своето текущо финансово и икономическо състояние, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството си на акционери или инвеститори.

Разкриване на информация и инициативи, насочени към акционерите

Спазвайки изискванията на чл. 116г , ал. 3, т. 4 от ЗППЦК, всички необходими отчети и уведомления от Дружеството до КФН, регулирания пазар – БФБ АД и Централен Депозитар АД са подготвени и изпратени в регламентираните срокове.

Съгласно изискването на чл. 10 от Наредба № 2 на КФН, във връзка с чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК, Дружеството разкрива регулираната информация и пред обществеността чрез избрана от него медия – Инвестор.БГ. Цялата информация, предоставена на медията, е налична на следния интернет адрес: www.investor.bg.

Своевременно е осигурено публикуването на задължителната информация на дружествения сайт www.expat.bg.

Цялата кореспонденция с КФН, БФБ АД и Централен Депозитар е обработвана в срок и с грижата на добър стопанин, по начин, който обикновено се счита, че е в интерес на всички акционери на дружеството.

Материалите за свиканите общи събрания са били изпращани и предоставяне своевременно на всички акционери, поискали да се запознаят с тях.

Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети

Одиторските доклади към одитирани годишни финансови отчети за периода 2008 – 2023 г. са представени заедно с одитираните финансови отчети в КФН.

Междинни финансови отчети

Междинните финансови отчети за 2024 г. са представени в КФН:
1-во тримесечие на 2024 г.
2-ро тримесечие на 2024 г.
3-то тримесечие на 2024 г.
4-то тримесечие на 2024 г.

Роля на Съвета на директорите за осигуряване на добро корпоративно управление на компанията

През 2024 г. Съветът на директорите регулярно е провеждал заседания, които са свиквани надлежно, по предварително предоставяни материали и направени предложения. Решения на съвета на директорите са взети единодушно и компетентно в съответствие с устава на дружеството и правилника за работа на съвета на директорите. Протоколите са водени и се съхраняват в съответствие с изискванията.

IV. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ №2 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 1 ОТ НАРЕДБА № 2/09.11.2021 Г.

1. Информация в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на дружеството като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

Магента Инвестмънтс АДСИЦ поддържа относително постоянна структура на закупените имоти по категории и райони на планиране в страната, като продължава политиката си да инвестира в качествени перспективни имоти.

Към 31.12.2024 г. инвестиционните имоти включват:
Имоти с хотелско предназначение – на стойност 5 863 хил. лв.;
Селскостопански земи – на стойност 118 хил. лв.
Сграда на стойност 52 хил. лева

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с посочване на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителния дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби се предоставя информация за всяко лице поотделно

Дружеството реализира приходи само в България, което се предпоставя от разпоредбите на чл. 4, ал. 4 от ЗДСИЦ – недвижимите имоти, придобиване от дружеството със специална инвестиционна цел, трябва да се намират на територията на Република България.

Към 31.12.2024 г. Дружеството има реализирани 179 хил. лева приходи.

Дружеството няма доставчици на материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на дружеството

Няма.

4. Информация относно сделките, сключени между дружеството и свързани лица през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки , както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които дружеството е страна, с почване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на дружеството

През отчетния период не са извършвани сделки със свързани лица, по смисъла на &1, т. 13 от ДР към ЗППЦК.

5. **Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му и реализираните от него приходи и извършени разходи. Оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година**

През 2024 година няма събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му.

6. **Информация за сделки, водени извън балансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за дружеството**

През отчетния период Дружеството няма сделки, водени извън балансово.

7. **Информация за дялови участия на дружеството, за основните му инвестиции в страната и чужбина, както и инвестиции в дялови ценни книжа извън неговата група и източниците/начините на финансиране**

Дружеството може да инвестира в право на собственост и други /ограничени/ вещни права само върху недвижими имоти, находящи се на територията на Република България. Към нетекущите активи на Дружеството са отнесени инвестиционните имоти. Те са имоти в Република България, използвани за дългосрочно получаване на приходи и не се ползват за административни или производствени нужди. Първоначалната оценка на придобитите инвестиционни имоти включва цената на придобиване, както и всички разходи, свързани с покупката – данъци при придобиването, нотариалните такси, както и други разходи по сделката. Към 31.12.2024 г. Дружеството отчита инвестиционни имоти по справедлива /балансова/ стойност 6 063 хил. лв. Придобитите имоти представляват имоти с хотелско предназначение и земеделски земи и сграда, разпределени в различни региони на страната.

Към 31.12.2024 г. Дружеството няма налични дълготрайни материални активи.

8. **Информация относно сключените от дружеството в качеството му на заемополучател договори за заем, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения**

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемополучател, включително не е предоставяло гаранции и поемало задължения.

9. **Информация относно сключените от дружеството в качеството си на заемодател договори за заем**

През отчетния период Дружеството не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател, включително не е предоставяло гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица.

10. **Информация за използване на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период**

През отчетния период Дружеството няма извършена нова емисия.

11. **Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година и по-рано публикувани прогнози за тези резултати**

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

12. **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които Дружеството е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Вътрешен източник на средства за Дружеството е акционерният капитал в размер на 5 143 хил. лева, изцяло внесен.

Текущите търговски и други задължения на Дружеството към 31.12.2024 г. са в размер на 1 230 хил. лева, които се увеличават спрямо предходната година, когато са в размер на 1 244 хил. лв .

Към 31.12.2024 г. Дружеството разполага с парични средства и текущи вземания /със срок до една година/ в размер на 71 хил. лв. (2023 г.: 33 хил. лв.)

Дружеството счита, че не съществува опасност от възникване на трудности при погасяване на задълженията.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Дружеството секюритизира недвижими имоти. С оглед финансиране на своите инвестиции Дружеството може, по решение на съвета на директорите, да увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции до достигане на отчетна стойност на основния капитал от 200 милиона лева, както и да издава облигации с общ размер до 200 милиона лева.

Дружеството възнамерява да поддържа балансиран и качествен портфейл от имоти. Уставът на Дружеството допуска то да придобива недвижими имоти /активи за секюритизация/ с приходите от лихви, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона.

Потребностите на Дружеството от парични средства, извън средствата необходими за придобиване на недвижими имоти, ще бъдат покривани в по-голямата си част от приходите от оперативна дейност. Инвестициите в недвижими имоти ще бъдат финансирани чрез собствени средства от продажби на имоти, за които има изгодни предложения, а при необходимост от емитиране на акции на Дружеството, или чрез заемни средства.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на заемния ресурс.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи на управление на Дружеството

През 2024 не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от Дружеството в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове

Одитният комитет на Магента Инвестмънтс АДСИЦ беше създаден с решение на Общото събрание на акционерите от 04.02.2008 г. въз основа на измененията в Закона за независимия финансов одит /ЗНФО/, уреждащи изискванията към независимия финансов одит на предприятия, извършващи дейност от обществен интерес.

На проведеното редовно общо събрание през 2017 г. статутът на Одитния комитет е приведен в съответствие с изискванията на новия Закон за независимия финансов одит и е в състав:

- ✓ Теодора Иванова Стойкова;
- ✓ Андрей Людмилов Брешков;
- ✓ Мария Димитрова Бойчинова.

На проведено редовно общо събрание през 2018 г. за членове на Одитния комитет са избрани :

- ✓ Марина Пламенова Тодорова;
- ✓ Теодора Иванова Стойкова;
- ✓ Мария Димитрова Бойчинова.

На проведено извънредно общо събрание през 2019 г. с пет годишен мандат е избран Одитен комитет в състав:

- ✓ Евгения Арсенова Симеонова;
- ✓ Мария Тодорова Атанасова;
- ✓ Радка Георгиева Филипова.

На проведено редовно общо събрание през 2021 г. Радка Георгиева Филипова е освободена по нейно желание и на нейно място е избрана Емилия Ташева Гюрова.

Контролът и управлението на риска по отношение на финансовото отчитане са приоритет на Ръководството на Дружеството. В тази връзка са и разработените вътрешно-нормативни документи, с които да се гарантира вярно и честно представяне на информацията във финансовите отчети.

Магента Инвестмънтс е приел програма за добро корпоративно управление. Целта на програмата е да гарантира:

1. Защита на правата на акционерите;
2. Обезпечаване на равнопоставеното им третиране, включително на миноритарните акционери;
3. Осигуряване на запазване и нарастване на стойността на инвестициите;
4. Повишаване на прозрачността и публичността на дейността на Дружеството и управителните органи;
5. Подобряване на нивото на информационна обезпеченост на акционерите;
6. Подобряване на процесите, свързани с разкриване на информация от Дружеството, в изпълнение на нормите на действащото законодателство;
7. Осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на Дружеството и управителните органи от страна на Комисията за финансов надзор.

Корпоративното управление на Магента Инвестмънтс АДСИЦ осигурява изпълнение на целите на Дружеството, осъществяването на ефективен контрол върху управлението, както и гарантиране на неговата лоялност и своевременно докладване пред акционерите. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективно упражняване на контрол при създаването, отчитането и управлението на всички документи, в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да предоставя, в съответствие със законовите разпоредби.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година

Към 31.12. 2024 г. Съветът на директорите е в състав:
Марина Пламенова Тодорова;
Евгения Арсенова Симеонова;
Джулия Сашева Кацарова.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година

Всеки от членовете на съвета на директорите получава месечно възнаграждение.
По решение на общото събрание на акционерите, при постигнати добри финансови резултати от Дружеството на членовете на съвета на директорите може да бъде изплатено допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната печалба от дружеството за съответната година.

Във всички случаи възнаграждението на членовете на съвета на директорите следва да е съобразено с изискванията на чл. 9 от Устава на Дружеството, регламентиращ максималния размер на разходите за управление на Дружеството.

През 2024 г. дружеството е изплатило възнаграждения на ключов управленски персонал както следва: 24 хил. лв. (2 023 – 24 хил. лв.)

Дружеството не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения на членовете на СД. Няма условни или разсрочени възнаграждения на членовете на СД, възникнали през годината.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи акции на дружеството, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акците от всеки клас, како и предоставени им от дружеството опции върху негови книжа

Към датата на настоящия доклад членовете на съвета на директорите на Магента Инвестмънтс АДСИЦ притежават пряко и/или непряко акции на Дружеството както следва:

- ✓ Евгения Арсенова Симеонова – член на съвета на директорите притежава 95 броя акции на дружеството.

Дружеството не е учредявало опции върху свои книжа.

19. Информация за известните на дружеството договорености, в резултата на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери

Към датата на изготвяне на настоящия доклад на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на дружеството в размер най-малко на 10 на сто от собствения му капитал

През отчетния период Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

21. Данни за директора за връзки с инвеститорите

Директор за връзки с инвеститорите е Никола Симеонов Янков.
Адрес за кореспонденция – град София, ул. Г.С. Раковски 96А
Телефон +359 2 980 1881
E-mail: Office@expat.bg

V. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ СЪГЛАСНО ПРИЛОЖЕНИЕ №3 КЪМ ЧЛ. 10, Т. 2 ОТ НАРЕДБА № 2/09.11.2021 Г.

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Р. България или друга държава членка.

Няма такива.

2. **Информация относно прякото и непряко притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите и размера на дяловото им участие и начина по който се притежават акциите**

ДФ Експат Глобални Облигации - пряко	513 804	9,99%
Кейо Инвестмънтс ЕАД	462 861	9,00%
Дир.БГ АД- пряко	450 000	8,75%

3. **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Няма такива.

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

Няма такива.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие , изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане

Няма такива.

VI. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ОТ НАРЕДБА 2/09.11.2021 Г. И ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

1. **Структура на капитала на Дружеството**

Към 31.12.2024 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 5 143 190 лева, разпределени в 5 143 190 броя обикновени, безналични акции с номинал 1 лев всяка.

Към 01.01.2024 г. неразпределената печалба е в размер на 1 308 хил. лв., а непокритата загуба е 1 653 хил. лв.

Финансовият резултат за 2024 г. е печалба от 126 хил. лв. За 2023 г. резултатът е загуба от 49 хил. лв.

2. **Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер**

Акциите на Магента Инвестмънтс АДСИЦ се прехвърлят свободно, при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки безналични ценни книжа. Уставът, както и други актове на Магента Инвестмънтс АДСИЦ не могат да създават ограничения или условия относно прехвърлянето на акциите.

3. **Информация относно прякото и непрякото притежание на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите**

Акциите се притежават пряко, съгласно информация от Централен Депозитар.

4. **Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права**

Към 31.12.2024 т. няма акционери със специални контролни права.

5. **Система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях**

Към 31.12.2024 г. няма такива служители.

6. **Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или систем, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделение от притежаването на акциите**

Могат да възникнат две ограничения по закон: а) гласуването на определени сделки със свързани лица според чл. 115 и чл. 115 а ЗППЦК и б) съгласно чл 115б, ал. 1 от ЗППЦК, правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание

7. **Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

Дружеството няма информация за наличие на такива споразумения.

8. **Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава**

Съгласно устава на Магента Инвестмънтс АДСИЦ:

Член 28

1) Общото събрания взема решения по следните въпроси:
   1. Изменя и допълва настоящия устав;

Член 37

1) Дружеството се управлява и представлява от съвет на директорите, който се състои от 3 /три/ до 9 /девет/ дееспособни физически лица, избрани от общото събрание на акционерите;
2) Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 /пет/ години. Първият съвет на директорите са избира за срок до 3 /три/ години;
3) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения;
4) Членовете на съвета на директорите могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

9. **Правомощия на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството**

Съгласно устава на Магента Инвестмънтс АДСИЦ:

Член 40

3)Съветът на директорите на Дружеството:
В продължение на 5 /пет/ години, считано от датата на възникване на Дружеството, съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството, чрез издаване на нови акции. Общият номинален размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на преходното изречение не може да надхвърля 200 000 000 /двеста милиона/ лева, независимо от броя на осъществените емисии /отделни увеличения/, с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството с повече от 200 000 000 /двеста милиона/ лева е необходимо решение на Общото събрание на акционерите.

10. **Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона**

Няма съществени договори, които биха влезли в сила, биха се изменили или прекратили поради смяната на контролиращия акционер на Дружеството.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Няма такива.

VII. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 31, АЛ. 1 от ЗДСИЦДС

1. Информация за дела на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти

Няма такива.

2. **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти**

Няма такива.

3.Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1 - 5 и чл. 26, ал. 1 и 2:

3.1.Спазено е изискването на чл. 5, ал. 7 от ЗДСИЦДС най-малко 70 на сто от активите на дружеството със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2. В настоящия случай 100% от активите на дружеството са в резултат на дейността по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.
3.2.Спазено е изискването на чл. 5, ал. 9 от ЗДСИЦДС най-малко 70 на сто от брутните приходи за съответната финансова година на дружество със специална инвестиционна цел, инвестиращо в недвижими имоти, следва да бъде в резултат на дейността по ал. 1, т. 2. В настоящия случай 100 % от приходите за отчетния период са в резултат на дейността по ал. 1, т. 2.
3.3. Спазени са изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 от ЗДСИЦДС за допустими инвестиции.
През отчетния период дружеството не е извършвало инвестиции.
3.4.Спазени са изискванията на чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС за общи ограничения. През отчетния тримесечен период дружеството не е обезпечавало чужди задължения, вкл. По банкови кредити; не е предоставяло и получавало заеми от лица, вкл. от банки; не е емитирало дългови ценни книжа; не е вземало банкови кредити за придобиване на недвижими имоти и за въвеждане в експлоатация на придобитите имоти; не е вземало банкови кредити в какъвто и да е размер, вкл. за изплащане на лихви по банкови кредити и по емисии дългови ценни книжа.

4. **Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка:**
Няма такива.

5.**Информация по чл. 20, ал. 1, т. 1 от Наредба 2/09.11.2021 г.**

5.1.Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти
Не са извършвани строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти

5.2.Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащ от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда
Няма неплатени наемни, лизингови или арендни вноски.

25.03.2025 гр. София

Изпълнителен директор: Марина Тодорова

Marina Plamenova Todorova

Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:03:53 +03'00'

Отчет за всеобхватния доход
За годината, приключваща на 31 декември 2024

В хил. лева	Бележка	2024	2023
Приходи от дейността	*16*	**179**	**25**
Разходи за външни услуги	*17*	(18)	(15)
Разходи за персонала	*18*	(31)	(31)
Други разходи за дейността	*19*	(4)	(28)
Общо разходи		**(53)**	**(74)**
Загуба/печалба за годината		(126)	(49)
Общо всеобхватен доход за периода		**(126)**	**(49)**

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 25 март 2025 г.

Одобрил:
Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор

Marina Plamenova Todorova
Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:04:26 +03'00'

Съставител:
Татяна Божанова Лазарова
Главен счетоводител

TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Digitally signed by TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Date: 2025.03.31 11:04:41 +03'00'

Бележките от страница 22 до страница 38 са неразделна част от годишния финансов отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Крестън БулМар – Финансов Одит“ ООД с регистрационен номер 119 е издало одиторски доклад с дата 31 март 2025 г.

Здравка Огнянова Щракова
Регистриран одитор

Zdravka Ognianova Chtrakova
Digitally signed by Zdravka Ognianova Chtrakova
Date: 2025.03.31 14:18:04 +03'00'

Величка Стоянова Маркова
Прокурист

VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Digitally signed by VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Date: 2025.03.31 11:23:18 +03'00'

Отчет за финансовото състояние
Към 31 декември 2024 година

В хил. лева	Бележка	31 декември 2024	31 декември 2023
Активи			
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	20	6 033	5 959
Всичко нетекущи активи		**6 033**	**5 959**
Текущи активи			
Търговски вземания	21	29	29
Вземания от свързани лица	27	35	1
Други вземания и предплащания	22	3	3
Парични средства		4	-
Всичко текущи активи		**71**	**33**
ОБЩО АКТИВИ		**6 104**	**5 992**
Собствен капитал			
Основен акционерен капитал		5 143	5 143
Натрупана загуба		(269)	(395)
Общо собствен капитал	23	**4 874**	**4 748**
Текущи задължения			
Задължения към свързани лица	24, 27	1 213	1 238
Търговски задължения	24	-	-
Други текущи задължения	25	17	6
Общо текущи задължения		**1 230**	**1 244**
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ		**6104**	**5 992**

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 25 март 2025 г.

Одобрил:
Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор

Marina Plamenova Todorova
Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:05:02 +03'00'

Съставител:
Татяна Божанова Лазарова
Главен счетоводител

TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Digitally signed by TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Date: 2025.03.31 11:06:34 +03'00'

Бележките от страница 22 до страница 38 са неразделна част от годишния финансов отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Крестън БулМар – Финансов Одит“ ООД с регистрационен номер 119 е издало одиторски доклад с дата 31 март 2025 г.

Здравка Огнянова Щракова
Регистриран одитор

Zdravka Ognianova Chtrakova
Digitally signed by Zdravka Ognianova Chtrakova
Date: 2025.03.31 14:18:42 +03'00'

Величка Стоянова Маркова
Прокурист

VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Digitally signed by VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Date: 2025.03.31 11:23:41 +03'00'

Отчет за промените в собствения капитал
За годината, приключваща на 31 декември 2024

В хил. лева	Бележка	Основен капитал	Натрупана печалба/ загуба	Общо
Баланс на 1 януари 2023	**23**	**5 143**	**(346)**	**4 797**
Всеобхватен доход				
Печалба/загуба за периода		**-**	**(49)**	**(49)**
Общо всеобхватен доход		**-**	**(49)**	**(49)**
Баланс на 31 декември 2023	**23**	**5 143**	**(395)**	**4 748**
Баланс на 1 януари 2024	**23**	**5 143**	**(395)**	**4 748**
Всеобхватен доход				
Печалба/загуба за периода		-	126	126
Общо всеобхватен доход		**-**	**126**	**126**
Баланс на 31 декември 2024	23	**5 143**	**(269)**	**4 874**

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 25 март 2025 г.

Одобрил:
Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор

Marina Plamenova Todorova
Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:07:18 +03'00'

Съставител:
Татяна Божанова Лазарова
Главен счетоводител

TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Digitally signed by TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Date: 2025.03.31 11:06:52 +03'00'

Бележките от страница 22 до страница 38 са неразделна част от годишния финансов отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Крестън БулМар – Финансов Одит“ ООД с регистрационен номер 119 е издало одиторски доклад с дата 31 март 2025 г.

Здравка Огнянова Щракова
Регистриран одитор

Zdravka Ognianova Chtrakova
Digitally signed by Zdravka Ognianova Chtrakova
Date: 2025.03.31 14:19:11 +03'00'

Величка Стоянова Маркова
Прокурист

VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Digitally signed by VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Date: 2025.03.31 11:23:58 +03'00'

Отчет за паричните потоци
За годината, приключваща на 31 декември 2024

В хил. лева	Бележка	2024	2023
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		46	57
Плащания към доставчици и други контрагенти		(11)	(19)
Плащания към персонала		(31)	(35)
Платени /възстановени данъци и такси		-	(2)
Други парични потоци от оперативна дейност		-	(1)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**4**	-
Нетно изменение на парични средства и еквиваленти		**4**	**-**
Парични средства и еквиваленти на 1 януари		**-**	-
Парични средства и еквиваленти на 31 декември	17	**4**	-

Финансовият отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите и е подписан от негово име на 25 март 2025 г.

Одобрил:
Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор

Marina Plamenova Todorova
Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:12:29 +03'00'

Съставител:
Татяна Божанова Лазарова
Главен счетоводител

TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Digitally signed by TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Date: 2025.03.31 11:12:52 +03'00'

Бележките от страница 22 до страница 38 са неразделна част от годишния финансов отчет.

Финансов отчет, върху който одиторско дружество „Крестън БулМар – Финансов Одит“ ООД с регистрационен номер 119 е издало одиторски доклад с дата 31 март 2025 г.

Здравка Огнянова Щракова
Регистриран одитор

Zdravka Ognianova Chtrakova
Digitally signed by Zdravka Ognianova Chtrakova
Date: 2025.03.31 14:19:35 +03'00'

Величка Стоянова Маркова
Прокурист

VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Digitally signed by VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Date: 2025.03.31 11:24:16 +03'00'

Бележки към годишния финансов отчет

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел, съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел), учредено и регистрирано в България през 2008 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул."Г. С. Раковски" № 96А, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200059488

Дружеството е учредено с капитал 3 000 хил. лв., който е увеличен два пъти през годините:

- ✓ През 2008 г. е извършено увеличение на капитала, чрез издаването на 1 342 890 броя акции, при което той нараства от 3 000 хил. лв. до 4 343 хил. лв.;
- ✓ През 2010 г. Съветът на директорите взима решение за увеличение на капитала на дружеството, чрез издаване на нови 43 428 900 броя безналични акции, с номинална стойност от 1 лев. Увеличението на капитала е вписано в Търговския регистър през август 2010 г. Новата емисия на дружеството в размер на 800 300 акции, с което капиталът е увеличен до 5 143 х. лв.

Собственост и управление

МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, а акции му се търгуват свободно на "Българска фондова борса " АД. Акциите на дружеството са поименни, безналични и свободно прехвърляеми. Прехвърлянето на тези ценни книжа има действие от момента на вписване на сделката в регистъра на Централния депозитар.

Към 31.12.2024 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	31.12.2024 (хил. лв.)	31.12.2023 (хил. лв.)
Акционерен капитал	5 143	5 143
Брой акции/номинал 1 лев/	5 143 190	5 143 190
Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал	брой акции	% от капитала
ДФ Експат Глобални Облигации	513 804	9,99%
Кейо Инвестмънтс ЕАД	462 861	9,00%
Дир.БГ АД	450 000	8,75%

МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ има едностепенна система на управление със Съвет на директорите. Дружеството се представлява и управлява от изпълнителния директор Марина Тодорова.

Предмет на дейност

Предметът на дейност на дружеството е набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и покупка 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/или последващата им продажба.

За осъществяване на дейността си дружеството притежава Лиценз от 23.06.2008 г. издаден от Комисията за финансов надзор.

Към 31 декември 2024 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (31.12.2023 г.: 1).

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ е възложило на друго търговско дружество, обслужването на цялостната своя оперативна дейност, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и извършването на всички необходими дейности.

ОСНОВНИ ПОЛОЖЕНИЯ ОТ СЧЕТОВОДНАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО

База за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС"). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС" по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

За текущата финансова година дружеството е приело всички нови и/или ревизирани стандарти и тълкувания, издадени от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и респ. от Комитета за разяснения на МСФО, които са били уместни за неговата дейност. От възприемането на посочените по-долу стандарти и/или тълкувания, приложими за годишни отчетни периоди, започващи най-рано на 1 януари 2024 г. за дружествата, не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, респ. активите, пасивите, операциите и неговите резултати.
Новите и/или променените стандарти и тълкувания включват:

Дружеството е приложил 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 2024 г. Ръководството е направило проучване и е определило, че промените не оказват влияние върху оповестяването на счетоводната политика относно представянето, оценката и класификацията на активите, пасивите, операциите и резултатите на Дружеството.
Изменение в МСС 1 Представяне на финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., приети от ЕК).
Тези промени са насочени към критериите на класифицирането на задълженията като текущи и нетекущи в зависимост от правата на предприятието, които съществуват в края на отчетния период и не се влияе от вероятността дали то ще упражни правото си да отложи уреждането на задълженията. Класификацията не се повлиява от очаквания на предприятието за или събития след датата на финансовия отчет. Промените уточняват, че под „уреждане" на задължения се има предвид прехвърлянето на трета страна на парични средства, инструменти на собствения капитал, други активи или услуги. Класификацията не се отнася за деривативите в конвертируеми пасиви, които сами по себе си са инструменти на собствения капитал.
Промени в МСС 1 Представяне на финансови отчети, нетекущи задължения, обвързани с ограничителни условия/показатели (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., приети от ЕК).
Тези промени уточняват, че само ограничителни условия/показатели по договори за заеми, които предприятието е длъжно да спазва на или преди края на отчетния период засягат правото на предприятието да отложи уреждането на съответните задължения за най-малко дванадесет месеца след отчетната дата и съответно, само те следва да се вземат предвид при оценката на класификацията на задълженията като текущи или нетекущи.
Промени в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване: договорености за финансиране на доставчици (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., приети от ЕК).
Промените имат за цел да повишат прозрачността на отчитането на договореностите за финансиране по задължения към доставчици и да помогнат на потребителите на финансови отчети да оценят ефекта им върху задълженията, паричните потоци и ликвидния риск, на който предприятието е изложено, като добавят допълнителни оповестявания във връзка с този тип договорености.

Промени в МСФО 16 Лизинг – Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг (в сила за годишни периоди от 01.01.2024 г., приети от ЕК).
Промените имат за цел да доразвият изискванията към продавача- лизингополучател при измерване на задължението по лизинг при сделки „продажба – обратен лизинг". Те изискват след началната дата на лизинга (датата на предоставяне на основния актив) продавачът - лизингополучател да определи „лизингови плащания" и „ревизирани лизингови плащания" по начин, по който да не признае печалба или загуба, която се отнася до правото на ползване, задържано от него.

Към датата на издаване за одобряване на настоящия финансов отчет са издадени, но не са все още в сила за годишни периоди, започващи на 1 януари 2024 г., няколко нови стандарти и разяснения, както и променени стандарти и разяснения, които не са били приети за по-ранно приложение от дружеството. От тях ръководството е преценило, че следните биха имали потенциален ефект в бъдеще за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на дружеството за следващи отчетни периоди, а именно:
• Промени в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: липса на обменни курсове (в сила за годишни периоди от 01.01.2025 г., приети от ЕК).
• Промени в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – Договори, отнасящи се до електроенергия от възобновяеми източници (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г., не са приети от ЕК).
• Промени в МСФО 9 Финансови инструменти и МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване – Класификация и оценка на финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г., не са приети от ЕК).
• Годишни подобрения, част 11 в: МСФО 1 Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане, МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, Насоки за въвеждане на МСФО 7 Финансови инструменти: оповестяване, МСФО 9 Финансови инструменти, МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСС 7 Отчет за паричните потоци (в сила за годишни периоди от 01.01.2026 г., не са приети от ЕК).
• МСФО 18 – Представяне и оповестяване във финансови отчети (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г., не е приет от ЕК).
Ръководството е в процес на проучване, анализ и оценка на ефектите от промените, които биха оказвали влияние върху счетоводната политика, класификацията и стойностите на отчетните обекти във финансовите отчети на Дружеството.
Допълнително, за посочените по-долу нови стандарти, променени стандарти и приети тълкувания, които са издадени, но все още не са в сила за годишни периоди започващи на 1 януари 2025 г., ръководството е преценило, че следните не биха имали ефект за промени в счетоводната политика и класификацията и стойностите на отчетни обекти във финансовите отчети на Дружеството, а именно:
• МСФО 19 – Дъщерни дружества без публична отчетност: оповестяване (в сила за годишни периоди от 01.01.2027 г., не е приет от ЕК).
• МСФО 10 (променен) – Консолидирани финансови отчети и МСС 28 (променен) – Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия – относно продажби или апорт на активи между инвеститор и негови асоциирани или съвместни предприятия (с отложена ефективна дата на влизане в сила, подлежаща на определяне от СМСС).

1. Сравнителни данни

Дружеството представя сравнителна информация в настоящия финансов отчет за една предходна година. Когато е необходимо, сравнителните данни се рекласифицират (и/или преизчисляват), за да се постигне съпоставимост спрямо промени в представянето в текущата година.

2. Функционална валута и признаване на курсови разлики

Функционалната и отчетна валута на дружеството е българският лев. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - с еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1. При първоначално признаване, сделка в чуждестранна валута се записва във функционалната валута, като

към сумата в чуждестранна валута се прилага обменният курс към момента на сделката или операцията. Паричните средства, вземанията и задълженията, в качеството си на парични позиции, деноминирани в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута като се прилага обменният курс, публикуван от БНБ за последния работен ден на съответния месец. Към 31 декември те се оценяват в български лева като се използва заключителният обменен курс на БНБ.

Непаричните позиции в отчета за финансово състояние, първоначално възникнали в чуждестранна валута, се отчитат във функционалната валута като се прилага историческият обменен курс към датата на операцията и последващо не се преоценяват по заключителен курс.

Ефектите от курсовите разлики, свързани с уреждането на сделки в чуждестранна валута, или отчитането на търговски сделки в чуждестранна валута по курсове, които са различни, от тези, по които първоначално са били признати, се включват в отчета за всеобхватния доход в момента на възникването им, като се третират като "финансови приходи" или „финансови разходи".

3. Приходи

Приходите в дружеството се признават на база за начисляване и до степента, до която стопанските изгоди се придобиват от дружеството и доколкото приходите могат надеждно да се измерят.

При предоставянето на услуги, приходите се признават, отчитайки етапа на завършеност на сделката към датата на отчета за финансово състояние, ако този етап може да бъде надеждно измерен, както и разходите, извършени по сделката и разходите по приключването и, включително като се вземат под внимание всички допълнителни условия по приемането на услугата от страна на клиента.

Приходите се оценяват на база справедливата цена на продадените услуги , нетно от косвени данъци /акциз и данък добавена стойност/.

Приходи от наем се признават на линеен принцип за периода, за който ефективно се отнасят получените и/или подлежащите на получаване суми.

Финансовите приходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат и се състоят от лихвени приходи по депозити с инвестиционна цел и други банкови сметки, а също така и от положителни курсови разлики от валутни операции.

Печалбите или загубите, възникващи от промяната в справедливата стойност на инвестиционните имоти се представят на отделен ред в отчета за всеобхватния доход – за периода, през който възникват.

4. Разходи

Разходите в дружеството се признават в момента на тяхното възникване и на база принципите на начисляване и съпоставимост, но само доколкото последното не води до признаването на отчетни обекти за активи и пасиви, които не отговарят на критериите на МСФО и рамката към тях.

Разходите за бъдещи периоди се отлагат за признаване като текущ разход за периода, през който договорите, за които се отнасят, се изпълняват. Финансовите разходи се включват в отчета за всеобхватния доход, когато възникнат, като се състоят от лихвени разходи, свързани с получени заеми, както и такси и други преки разходи по кредити и банкови гаранции, и курсови разлики от валутни заеми.

5. Инвестиционни имоти

Съгласно устава на Дружеството то може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти, както и в изграждането и въвеждане в експлоатация на нови сгради на територията на страната, като имотите са условно разделени в следните категории:

- ✓ Имоти с бизнес и търговско предназначение: магазини, складове, индустриални, бизнес и офис сгради, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване /в процес на изграждане или завършени/;

- ✓ Имоти с хотелско предназначение: хотели, пансиони, курортни и вилни селища, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване /в процес на изграждане или завършени/;
- ✓ Имоти с жилищно предназначение: апартаменти, общежития, къщи, вили, парцели, терени, паркоместа и/или гаражи и оборудване /в процес на изграждане или завършени/;
- ✓ Имоти със спортно и/или развлекателно предназначение;
- ✓ Селскостопанска земя;
- ✓ Земя от горския фонд с перспектива за застрояване.

Към 31.12.2024 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включва активи в две групи:

- ✓ Имоти с хотелско предназначение;
- ✓ Селскостопанска земя и сграда.

Инвестиционните имоти са представени във финансовия отчет по справедлива стойност. В стойността на имотите са включени и всички трайно прикрепени друг тип дълготрайни материални активи, без които съответния имот не би могъл да осъществява предназначението си.
Инвестиционните имоти не се амортизират.

Първоначално оценяване

При първоначалното си придобива имотите се оценяват по цена на придобиване /себестойност/, която включва покупната цена и всички преки разходи, необходими за привеждане на имота като актив в работно състояние. Преките разходи са: разходи за подготовка на обект, разходи за първоначална покупка и/или изграждане, разходи за хонорари на лица, свързани с проекта по изграждането на имота, невъзстановяеми такси и данъци и други.

Покупната цена на всеки имот предварително, преди сделката, се подкрепя и съпоставя чрез оценка на независим лицензиран оценител.

Като компонент от цената на придобиване /себестойността/ на имотите придобити чрез строителство за срока на изграждането им се капитализират и разходите по заемите и/или други привлечени средства, с които пряко се финансира придобиването и/или строителството на тези имоти.

Последващо оценяване

След първоначалното признаване инвестиционните имоти се оценяват и отчитат по справедлива стойност. Оценките на справедливата стойност на имотите всяка година се правят със съдействието на независим оценител. Ефектите от преоценката до справедлива стойност се третират и представят в съставя на приходите от дейността.

Последващи разходи

Разходите за ремонти и поддръжка се признават за текущи в периода, през който са направени. Извършените последващи разходи, свързани с инвестиционните имоти, които имат характер на подмяна и/или добавяне на определени възлови части/компоненти, или на преустройство и реконструкция, се капитализират към балансовата стойност на съответния имот.

Инвестиционните имоти се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от групата на инвестиционните имоти се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата. Те се посочват нетно към другите доходи на лицевата страна на отчета за всеобхватния доход.

6. Други дълготрайни материални активи

В състава на другите дълготрайни материални активи /ДМА/ се включват стопански инвентар, оборудване и апаратура. Те се признават като ДМА, когато се очаква да бъдат използвани в дейността на дружеството за период над една година.

Първоначално оценяване

При първоначалното им придобиване другите ДМА се оценяват по цена на придобиване /себестойност/, която включва покупната цена, и всички преки разходи, необходими за привеждане на активите в състоянието, предвидено от Ръководството.

Последващо оценяване

Дружеството е избрало модела „цена на придобиване“ по МСС 16 за последваща оценка на другите ДМА – цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и натрупаните загуби от обезценка.

Методи на амортизация

Дружеството използва линеен метод на амортизация на другите ДМА. Полезния живот по групи активи е определен съгласно изискванията на Закона за корпоративно подоходно облагане.

Обезценка на активи

Другите ДМА подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития или промени в обстоятелствата, които показват, че балансовите им стойности биха могли да се отличават трайно от възстановимата им стойност. Загубите от обезценка се отчитат в отчета за всеобхватния доход.

Печалби и загуби от продажба

Другите ДМА се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група се определят чрез сравняването на приходите от продажбата и балансовата стойност на актива към датата на продажбата и се посочват нетно като други доходи от дейността в отчета за всеобхватния доход.

Към края на отчетния период и представения сравнителен период Дружеството не отчита други ДМА.

7. Нематериални активи

Нематериалните активи се представят във финансовия отчет по цена на придобиване /себестойност/ , намалена с натрупаната амортизация и загубите от обезценка. Цената на придобиване включва покупната стойност и всички други преки разходи по сделката. В техния състав се включват лицензи за ползване.

В Дружеството се прилага линеен метод на амортизация на нематериалните активи при определен полезен живот съгласно изискванията на Закона за корпоративно подоходно облагане.

Нематериалните активи подлежат на преглед за обезценка, когато са налице събития, или промени в обстоятелствата, които посочват, че балансовите им стойности биха могли да надвишават възстановимата им стойност. Загубата от обезценка, като разликата до възстановимата стойност, се признава веднага в периода на установяване в отчета за всеобхватния доход.

Нематериалните активи се отписват от отчета за финансовото състояние, когато се извадят трайно от употреба и не се очакват от тях бъдещи стопански изгоди или се продадат. Печалбите или загубите от продажби на отделни активи от тази група се определят чрез сравняването на приходи от продажбата и

балансовата стойност на актива към датата на продажбата и се посочват нетно като други доходи от дейността в отчета за всеобхватния доход.

Към края на отчетния период и представения сравнителен период Дружеството не отчита нематериален активи.

8. Парични средства и парични еквиваленти

Паричните средства и еквиваленти включва касовите наличности, разплащателните сметки и краткосрочните депозити в банки, чиито оригинален матуритет е до 3 месеца.

9. Капитализиране на разходи по заеми

Разходите по заеми, които пряко се отнасят към придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив се капитализират като част от стойността на този актив. Отговарящ на условията актив е този, който непременно изисква поне 12-месечен период от време, за да бъде готов за предвижданата от Ръководството употреба или продажба.

Размерът на разходите по заеми, които могат да се капитализират в стойността един отговарящ на условията актив се определя чрез коефициент на капитализация. Този коефициент е среднопретеглената величина на разходите по заеми, отнесени към заемите на дружеството, които са непогасени през периода, с изключение на заемите, извършени специално с цел придобиване на един отговарящ на условията актив. Разходите по заеми за тях се капитализират пряко.

Капитализирането на разходите по заеми като част от стойността на един отговарящ на условията актив започва, когато са изпълнени следните условия: извършват се разходите за актива, извършват се разходите по заеми и в ход са дейности, които са необходими за подготвяне на актива за предвижданата му употреба или продажба. Капитализацията на разходите по заеми се преустановява, когато се приключени всички дейности, необходими за подготвянето на отговарящия на условията за предвижданата му експлоатация или продажба. Разходите по заеми се намаляват с всякакъв инвестиционен доход от временното инвестиране на средствата от тези заеми.

10. Задължения към персонала и осигурители

Трудовите и осигурителни отношения с работниците и служители се основават на разпоредбите на Кодекса на труда и на разпоредбите на действащото осигурително законодателство.

Основно задължение на работодателя е да извършва задължително осигуряване на наетия персонал за съответните фондове и рискове.

Осигурителните и пенсионни планове, прилагани от дружеството в качеството му на работодател, се основават на българското законодателство и са планове с дефинирани вноски. При тези планове работодателят плаща месечно определени вноски в държавните фондове, както и в универсални и професионални пенсионни фондове.

Аналогични са и задълженията по отношение на здравното осигуряване. Към дружеството няма създаден и функциониращ частен доброволен осигурителен фонд.

Краткосрочни доходи

Краткосрочните доходи за персонала под формата на възнаграждения, бонуси и социални доплащания и придобивки, изискуеми в рамките на 12 месеца след края на периода, в който е положен трудът за тях или са изпълнени условията за получаване, се признават като разход в отчета за всеобхватния доход в съответния период, и като текущо задължение в размер на недисконтираната им сума. Дължимите от дружеството вноски по социалното и здравно осигуряване се признават също като текущ разход и задължение в недисконтиран размер, заедно и в периода на начисление на съответните доходи, с които те са свързани.

11. Разпределение на дивиденти

Статутът на дружеството като акционерно дружество със специална инвестиционна цел определя специфичната политика на разпределяне на дивидентите на акционерите:

- ✓ Дружеството е задължено да разпредели като дивидент не по-малко от 90% от реализираната печалба за съответната финансова година след нейното преизчисление, съгласно чл. 29 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация.
- ✓ Разпределянето на останалите 10% се определя с решение на Общото събрания на акционерите по общия ред на Търговския закон включително за изплащане на дивидент.

Поради тази специфика задължителният, съгласно ЗДСИЦДС, дивидент се признава като задължение в текущата година и намаление на неразпределената печалба в отчета за финансовото състояние.

12. Оценяване по справедлива стойност

Някои от активите и пасивите на дружеството се оценяват и представят или оповестяват по справедлива стойност за целите на финансовото отчитане, като такива са инвестиционните имоти.

Справедливата стойност е цената, която би била получена при продажбата на даден актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между независими пазарни участници на датата на оценяването. Справедливата стойност е изходяща цена и се базира на предположението, че операцията по продажбата ще се реализира или на основния пазар за този актив или пасив, или в случай на липса на основен пазар – на най-изгодния пазар за актива или пасива, до които дружеството задължително има достъп. Измерването на справедливата стойност се прави от позицията на предположенията и преценките, които биха направили потенциалните пазарни участници като се приема, че те действат в своя максимална икономическа изгода.

При измерването на справедливата стойност на нефинансови активи презумпцията е най-доброто и най-ефективно възможно използване на дадения актив от пазарните участници.

Прилагат се различни оценъчни техники, които са подходящи спрямо спецификата на съответните условия и обекти, и за които разполага с достатъчна база от входящи данни, като стремежът е да се използва в максимална степен наличната публично наблюдаема информация, съответно да се минимизира използването на ненаблюдаема информация.
Дружеството допуска използването на трите приети подхода, пазарния, приходния и разходния подход, като най-често използвания подход е пазарния, чрез метода на пазарните диалози. Справедливата стойност на всички активи и пасиви, които се оценяват и/или оповестяват във финансовите отчети по този начин, се категоризира в следната йерархия на три нива:
Ниво 1 – Използват се котирани /некоригирани/ пазарни цени на активен пазар за идентични активи или пасиви;
Ниво 2 – Прилагат се оценъчни техники, при които се използват входящи данни, различни от директно котирани пазарни цени, но са пряко или косвено достъпни за наблюдение, включително когато котираните цени са обект на значителни корекции;
Ниво 3 – Прилагат се оценъчни техники, при които най-ниското ниво използвани входящи данни в значителната си част на ненаблюдаеми.

Дружеството прилага основно справедлива стойност Ниво 2 и Ниво 3.

За тези обекти, които се оценяват периодично по справедлива стойност Дружеството прави преценка към датата на всеки отчет дали е необходим трансфер между нивата в йерархията на справедливата стойност за даден актив или пасив, в зависимост от разполагаемите и използваните към тази дата входящи данни.

13. Провизии и условни ангажименти

Провизиите са задължения с неопределена срочност или сума. Провизии се признават във връзка с правни и конструктивни задължения, възникнали в резултат на минали събития съгласно изискванията на МСС 37. Правните и конструктивни задължени, възникват в резултат съответно на договор или

нормативни разпоредби, или установена тенденция, приета политика или твърдения в дружеството, които създават очаквания в трети страни.

Провизии се признават в случай, че Дружеството има настоящо задължение /правно или конструктивно/ като резултата от минали събития; има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси, съдържащ икономически ползи, и може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Ако тези условия не са изпълнени, провизия не се признава. В състава на настоящите задължения се разглеждат и задължения по обременяващи договори по силата, на които разходите, направени за покриване на задълженията, превишават очакваните икономически ползи, произтичащи от договора.

Провизиите се признават по най-добрата приблизителна оценка на ръководството към края на отчетния период за разходите, необходими за уреждане на настоящото задължение.

Признатите суми на провизии се преразглеждат към всеки край на отчетен период и се преизчисляват с цел да се отрази най-добрата текуща оценка.

Условни ангажименти

За условен пасив се приема възможно задължение, което произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не са изцяло под контрола на предприятието; или настоящо задължение, което произлиза от минали събития, но не е признато, защото не е вероятно за погасяването му да бъде необходим изходящ поток от ресурси, съдържащи икономически ползи, или сумата на задължението не може да бъде определена достатъчно надеждно.

За условен актив се приема актив, който произлиза от минали събития и чието съществуване ще бъде потвърдено само от настъпването или ненастъпването на едно или повече несигурни бъдещи събития, които не могат да бъдат изцяло контролирани от предприятието.

Условните ангажименти не се признават, а се оповестяват както е уместно.

14. Данъци върху печалбата

Като лицензирано дружество със специална инвестиционна цел МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ не се облага с корпоративен данък съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане.

15. Ключови приблизителни оценки и предположения с висока несигурност

В настоящия финансов отчет при определяне на стойността на някои от активите, пасивите, приходите и разходите ръководството е направило някои предположения и приблизителни счетоводни оценки. Всички те са направени на основата на най- добрата преценка и информация, с която е разполагало ръководството към края на отчетния период. Действителните резултата биха могли да се различават от представените в настоящия финансов отчет.

16. ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Приходите от дейността включват:

В хиляди лева	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Приходи от реализирани задатъци	105	25
Приходи от преоценка на инвестиционни имоти	74	-
Общо	**179**	**25**

17. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

В хиляди лева	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Други разходи за външни услуги, в това число:	18	15
Държавни и регулаторни такси	*6*	*4*
Консултантски и оценителски услуги	*2*	*3*
Одиторски услуги	*10*	*8*
Общо	**18**	**15**

18. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

В хиляди лева	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Текущи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите	24	24
Текущи възнаграждения на персонала	3	3
Разходи за осигуровки	4	4
Общо	**31**	**31**

19. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

В хиляди лева	**01.01.2024-31.12.2024**	**01.01.2023-31.12.2023**
Местни данъци и такси	4	3
Разходи за обезценка на недвижими имоти	-	19
Други	-	6
Общо	**4**	**28**

20. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

През отчетния период няма закупени и продадени имоти.

Към 31.12.2024 г. инвестиционните имоти на дружеството включват инвестиционни имоти с цел дългосрочното им държане за увеличаване на капитала и отдаване под наем, включително продажби.

Към 31.12.2024 г. съставът на инвестиционните имоти на дружеството включват:

- ✓ имоти с хотелско предназначение, включващи:
- поземлени имоти в к.к. Камчия;
- ✓ селскостопански имоти, включващи:
- поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерево, общ. Гурково

Група активи

В хиляди лева	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Имоти с хотелско предназначение	5 863	5 793
Селскостопански имоти	170	166
Общо	**6 033**	**5 959**

Оценки по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти към 31.12.2024 г. и 31.12.2023 г. на базата на входящите данни, използвани при техниката за оценяване, са категоризирани йерархично като справедливи стойности на:

- ✓ Ниво 2 - за всички имоти на дружеството с хотелско, жилищно и селскостопанско предназначение.

Направената преоценка на инвестиционните имоти до справедлива стойност е периодична, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40, към датата на всеки годишен финансов отчет. Оценката по справедливата стойност е извършена със съдействието на независими лицензирани оценители.

През текущия и предходния период няма преминаване от Ниво 3 към Ниво 2 или обратно. Дружеството приема, че е налице такова прехвърляне, когато за определен вид обект или сходни обекти в приблизителното му местонахождение текущо са ограничени, или разширени наличните входящи наблюдаемите данни, което съответно налага използването или отхвърлянето на ненаблюдаема информация.

Методи за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни

По-долу представени методите за оценяване, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи в състава на инвестиционните имоти за 2024 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Групи активи Ниво 2	**Подходи и методи за оценка**	**Значими ненаблюдаеми данни**
Група **имоти с хотелско предназначение**; Група **имоти с жилищно предназначение**; Група **имоти със селскостопанско предназначение**;	**Пазарен подход**, чрез **метод на пазарните сравнения** – пазарни цени на сходни имоти (основен подход); **Приходен подход**, чрез **метод на доходите** (помощен подход)	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние

Методи за оценка, използвани при определянето на справедливата стойност на отделните групи в състава на инвестиционните имоти за 2023 г., както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни:

Групи активи Ниво 2	**Подходи и методи за оценка**	**Значими ненаблюдаеми данни**
Група **имоти с хотелско предназначение**; Група **имоти с жилищно предназначение**; Група **имоти със селскостопанско предназначение**;	**Пазарен подход**, чрез **метод на пазарните сравнения** – пазарни цени на сходни имоти (основен подход); **Приходен подход**, чрез **метод на доходите** (помощен подход)	Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние Специфични корекции за офертност, местонахождение, вид и състояние

21. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

В хиляди лева	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Вземания от клиенти	29	29
Общо	**29**	**29**

В сумата на вземанията от клиенти с общ размер 29 хил. лева, има вземане в размер на 25 хил. лева, което е от дружество „Исмена Ви“ АД, ЕИК 204369000. Вземането е възникнало през 2017 г. и същото не е обезценено.

През месец март 2019 г. са предприети действия от „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ за прекъсване на 5-годишната давност, като дружеството-длъжник е поканено да потвърди и заплати задължението си, включително и в писмена комуникация до изпълнителния директор и акционерите. Доколкото до настоящия момент дружеството-длъжник не е платило, „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ има намерението отново да покани длъжника да плати и да предприеме необходимите действия за получаване на вземането.

Към 31 декември вземанията от клиенти, на които не е признавана обезценка са 29 х. лв. (31.12.2023 г.: 29 х. лв.) с възрастова структура, както следва:

Възрастов анализ на необезценените вземания от клиенти:

В хиляди лева	**31.12.2024**	**31.12.2023**
от 1 до 5 години	-	-
От 5 до 10 години	29	29
Общо	**29**	**29**

22. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

В хиляди лева	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Аванс подотчетно лице	2	2
Други	1	1
Общо	**3**	**3**

23. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Към 31.12.2024 г. акционерният капитал на МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ е съставен от общо 5,143,190 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност един лев за акция.

Регистрираните акции са обикновени, поименни, безналични с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял.

	акции брой	**Основен капитал (хил. лв.)**
Салдо на 1 януари 2023 година	5 143 190	5 143
Салдо на 31 декември 2023 година	**5 143 190**	**5 143**
Салдо на 31 декември 2024 година	**5 143 190**	**5 143**

Резултат от текущата година

Дружеството приключва отчетния период с печалба от 126 хил. лв. (01.01.2023-31.12.2023 г.: загуба от 49 хил. лв.).

24. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения към края и на двата периода са към български контрагенти за доставки на услуги и покупка на имоти.

Текущите търговски задължения включват:

В хиляди лева	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Задължения към обслужващото дружество (бележка 27)	1 213	1 238
Задължения към доставчици и клиенти	-	-
Общо	**1 213**	**1 238**

25. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

В хиляди лева	**31.12.2024**	**31.12.2023**
Задължения към персонала и социално осигуряване	1	1
Данъчни задължения	4	-
Гаранция за управление	1	1
Други задължения	11	4
Общо	**17**	**6**

26. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове, най-важните от които са:, кредитен риск, ликвиден риск и пазарен риск, включващ валутен риск, риск от промяна на справедливата стойност и ценови риск.
Общото управление на риска е фокусирано върху трудностите на прогнозиране на финансовите пазари и за постигане минимизиране на потенциалните отрицателни ефекти, които могат да се отразят върху финансовите резултати и състояние на дружеството. Текущо финансовите рискове се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, въведени, за да се определят адекватни цени на продуктите на дружеството и на привлечения от него капитал, както и да се оценят адекватно пазарните обстоятелства на инвестициите и поддържането на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него. Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства (депозити) и търговски вземания.
Паричните средства в дружеството се влагат в банки с висока репутация и стабилна ликвидност, което значително ограничава риска.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. То провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която постоянно поддържа оптимален ликвиден запас парични средства, постоянно наблюдение на фактическите и прогнозни парични потоци и поддържане на равновесие между матуритетните граници на активите и пасивите си.
Матуритетен анализ
По-долу са представени финансовите пасиви на дружеството към датата на финансовия отчет, групирани по остатъчен матуритет и парични потоци. Таблицата е изготвена на база недисконтирани парични потоци и най-ранна дата, на която задължението е изискуемо.

Валутен риск

Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и/или евро, доколкото последното е с фиксиран курс спрямо лева по закон.

Ценови /пазарен/риск

Дружеството е изложено на риск от промени в пазарните цени на инвестиционни имоти и на цените на наемите. Периодично се прави преглед на пазарните цени, по които дружеството предлага услугите и имотите си, спрямо общите ценови равнища в страната, за да може при необходимост да се извършат съответните корекции.

Дружеството не е изложено на пазарен риск, произтичащ от операции с финансови инструменти.

Ръководството на Магента Инвестмънтс АДСИЦ е достигнало до заключението, че не е налице съществена несигурност за дейността на Дружеството, която би могла да породи значителни съмнения относно способността му да продължи да функционира като действащо предприятие, и съответно, че е уместно да изготви финансовия отчет на база на предположението за действащо предприятие .

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2024 г., въз основа на предположението, че то е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Магента Инвестмънтс АДСИЦ зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си.

Финансовите прогнози на Дружеството отразяват резултатите, които ръководството счита за най-вероятни, въз основа на информацията, която е налична към датата на подписване на настоящия финансов отчет.

За да се оцени гъвкавостта на Дружеството спрямо по-неблагоприятни резултати, за изпълнението на прогнозите беше направен анализ на чувствителността, за да отрази серия от сценарии, базирани на основните рискове и перспективите за спад на икономиката, в която Дружеството осъществява дейността си.

Повишаващи се лихвени проценти и риск от рецесия

През изминалите години имаше продължителни периоди на исторически ниски лихвени проценти, което се промени през изминалата година, когато някои централни банки в световен мащаб започнаха да ги увеличават. Напоследък световните пазари преживяха значителна волатилност със значителни спадове както на пазарите на облигации, така и на пазарите на акции. Освен това централните банки по света повишиха лихвените проценти в опит да ограничат нарастващата инфлация. Бизнесът на Магента Инвестмънтс АДСИЦ се влияе косвено от промените в глобалните лихвени проценти.
Нашият бизнес се влияе от националните и световните икономически условия, които могат да се променят внезапно, както и от възприятията за тези условия и бъдещите икономически перспективи, като например опасенията за потенциална рецесия. Ако се развият рецесионни икономически условия, те вероятно ще имат негативно въздействие върху целия сектор на финансовите услуги, включително и върху нас. Промените в по-широките икономически условия не са предвидими и не могат да бъдат контролирани. Негативни последици за нашия бизнес могат да възникнат от ниски нива или спад на икономическия растеж, намаляване на инвестициите в частен и рисков капитал, промени в разходите на клиентите, ограничения на наличността или увеличаване на разходите по кредитите и капитала, намаляване на публичните капиталови инвестиции, високи нива на инфлация, несигурност по отношение на фискалните, паричните и политическите въпроси, повишаване на референтните лихвени проценти.

Геополитически въпроси

Геополитическите въпроси, включително войната в Украйна, конфликта в ивицата Газа, както и напрежението в дипломатическите отношения, засягащи САЩ и други държави, и ограниченията върху международната търговия, могат да окажат влияние върху стабилността на финансовите пазари и световната икономика. Геополитическото напрежение, като търговски спорове или политическа нестабилност, могат да повлияят на стойността на инвестициите и да доведат до повишена пазарна волатилност. Продължаващите конфликти между Русия и Украйна, както и между израелци и палестинци имат потенциала да се отразят негативно на световните пазари и да повлияят на резултатите на определени сектори. Стратегиите за управление на геополитическия риск, които Дружеството прилага, включват мониторинг на глобалните събития, поддържане на диверсифицирани портфейли и използване на инструменти за управление на риска

Лихвен риск

Като цяло дружеството няма лихвоносни активи. Затова приходите и оперативните парични потоци са в голяма степен независими от промените в пазарните лихвени равнища.

Магента Инвестмънтс АДСИЦ не ползва привлечени ресурси за краткосрочно или дългосрочно финансиране на дейността, поради което не е изложено на лихвен риск. Също Дружеството не е изложено на лихвен риск и от своите търговски и други задължения, защото те са обичайно търговски, с кратък срок и/или безлихвени, за които Ръководството счита, че не е налице съществено отклонение от времевия фактор.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала на база съотношението на задлъжнялост, което се изчислява между нетния дългов капитал към общата сума на ангажирания капитал. Нетният дългов капитал се определя като разлика между всички привлечени заемни средства и задължения към свързани лица, така както са посочени в отчета за финансово състояние, и паричните средства и парични еквиваленти. Общата сума на ангажирания капитал е равна на собствения капитал и нетния дългов капитал.

Справедливи стойности

Концепцията за справедливата стойност предполага реализиране на финансов инструменти чрез продажба, на база позицията, предположенията и преценките на независими пазарни участници на основен или най-изгоден за даден актив или пасив пазар. За такива дружеството приема БФБ, големите търговски банки – дилъри и за определени специфични инструменти – директни сделки между страните. В повечето случаи, обаче, особено по отношение на търговските вземания и задължения и банковите депозити, се очаква те да се реализират, чрез тяхното цялостно погасяване. Затова те се представят по тяхната амортизируема стойност.
Ръководството на дружеството счита, че при съществуващите обстоятелства представените в отчета за финансово състояние оценки на финансовите активи и пасиви са възможно най-надеждни, адекватни и достоверни за целите на финансовата отчетност.

27. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързани лица на Магента Инвестмънтс АДСИЦ към 31.12.2024 са:

ЕКСПАТ КАПИТАЛ АД – Обслужващо дружество, притежаващо значително влияние, формирано от пряко и косвено участие в дружеството;
Марина Пламенова Тодорова – Член на Съвета на директорите;
Евгения Асенова Симеонова – Член на Съвета на директорите;
Джулия Сашева Кацарова – Член на Съвета на директорите.

Към 31.12.2024г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

	31.12.2024	31.12.2023
	(*хил. лв.*)	(*хил. лв.*)
Експат Капитал АД - Услуги	1 163	1 163
Експат Капитал АД - Получени аванси	50	75
Джулия Кацарова -Гаранция	1	1
	1 214	**1 239**

Задълженията в размер на 1 163 хил. лв. са от неплатени фактурирани и начислени такси към обслужващото дружество до 30.06.2020 година.

Към 31.12.2024 г. вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

	31.12.2024	31.12.2023
	(*хил. лв.*)	(*хил. лв.*)
Експат Капитал АД	35	1
	35	**1**

28. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИ ОТЧЕТ

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в годишния финансов отчет на Дружеството, които са се случили за периода от отчетната дата до датата, когато този финансов отчет е одобрен за издаване от Съвета на директорите.

Марина Пламенова Тодорова
Изпълнителен директор

Marina Plamenova Todorova
Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:14:26 +03'00'

Татяна Божанова Лазарова
Главен счетоводител

TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Digitally signed by TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA
Date: 2025.03.31 11:14:10 +03'00'

Декларация от отговорните лица

в рамките на емитента „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ

за 2024 г.

Долуподписаните, Марина Пламенова Тодорова, в качеството ми на Изпълнителен директор на „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ, и Татяна Божанова Лазарова, в качеството ми на съставител на финансовия отчет, декларираме, че доколкото ни е известно:

а) комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента;

б) годишният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на важните събития, настъпили през годината, на тяхното влияние върху резултатите във финансовия отчет, на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът, на сключените големи сделки между свързани лица.

Гр. София

25.03.2025 г.

Декларатори:

1. Марина Тодорова: Marina Plamenova Todorova Digitally signed by Marina Plamenova Todorova Date: 2025.03.31 11:14:43 +03'00'

2. Татяна Лазарова: TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA Digitally signed by TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA Date: 2025.03.31 11:14:58 +03'00'

Декларация за корпоративно управление за 2024 г.

ДЕКЛАРАЦИЯ
ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 ОТ ЗППЦК

„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ, като акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, се ръководи в дейността си от принципите за добро корпоративно управление за повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността му, и счита, че прилагането на добрите практики за корпоративно управление допринасят за дългосрочните цели на Дружеството, за установяване на прозрачни и честни взаимоотношения с всички заинтересовани страни и за постигане на устойчив растеж.

I. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

“МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС” АДСИЦ спазва Националния кодекс за корпоративно управление, приет от Националната комисия за корпоративно управление и одобрен като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) с Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г. Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

II. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 2 от ЗППЦК

1. Корпоративно ръководство

“ МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС ” АДСИЦ има едностепенна система на управление, поради което не спазва разпоредбите на НККУ по отношение двустепенната система на управление.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и устава са от изключителната компетентност на Общото събрание.

През 2024 година Съветът на директорите е провеждал заседания, които са свиквани надлежно, по предварително предоставяни материали и направени предложения. Решенията на съвета на директорите са взети единодушно и компетентно в съответствие с устава на дружеството и правилника за работа на съвета на директорите. Протоколите са водени и се съхраняват в съответствие с изискванията.

Съветът на директорите на Дружеството се избира от Общото събрание за срок от 5 (пет) години. Съветът на директорите на “ МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС ” АДСИЦ се състои от три физически лица, като възлага изпълнението на своите решения и осъществяването на функции по оперативното управление на дружеството на един от своите членове (изпълнителен член/директор), който е независимо лице.

Членовете на Съвета на директорите са длъжни да осъществяват функциите си с грижата на добър стопанин, да бъдат лоялни към Дружеството и да действат в най-добър интерес на неговите акционери.

Всеки от членовете на Съвета на директорите получава месечно възнаграждение, определено, съобразено с чл. 9 от Устава на Дружеството. Освен месечното възнаграждение, членовете на Съвета на директорите могат да получават, по решение на Общото събрание и при наличие на добри финансови резултати за Дружеството, допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната от печалба за съответната година.

Съветът на директорите се ръководи в дейността си от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност, без да е приел Етичен кодекс.

2. Одит и вътрешен контрол

Одитът на годишния финансов отчет на " МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС " АДСИЦ се извършва от независим одитор, избран на общо събрание на акционерите в изпълнение на закона за независимия финансов одит и международните счетоводни стандарти.

3. Одиторски доклади за всеки от периодите, за които се изискват одитирани финансови отчети

Одиторските доклади към одитирани годишни финансови отчети за периода 2008 г. – 2024 г. са представени заедно с одитираните финансови отчети в Комисията за финансов надзор.

4. Междинни финансови отчети

Междинните финансови отчети за 2024 г. са представени в Комисията за финансов надзор:

I-во тримесечие на 2024 г.
II-ро тримесечие на 2024 г.
III-то тримесечие на 2024 г.
IV-то тримесечие на 2024 г.

5. Одитен комитет

На проведеното редовно общо събрание през 2019 г. статутът на Одитния комитет е приведен в съответствие с изискванията на Закона за независимия финансов одит и е в състав:

- ✓ Евгения Арсенова Симеонова;
- ✓ Мария Тодорова Атанасова;
- ✓ Радка Георгиева Филипова.

През 2021 година с решение на Общото събрание Радка Георгиева Филипова е заменена с Емилия Ташева Гюрова, дипломиран експерт счетоводител.

6. Защита правата на акционерите

Корпоративното ръководство гарантира равнопоставено третиране на всички акционери. Дружеството осигурява необходими условия и информация, за да могат акционерите да упражняват своите права, както и гарантира целостта на информацията.

Поканата за ОСА съдържа всички предлагани решения, като по този начин всеки акционер може да се запознае предварително от момента на нейното обявяване. Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание се предоставят на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването или изпращането на поканата за свикване на Общо събрание. Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

При провеждане на Общото събрание акционерите могат да задават въпроси относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на дружеството, независимо дали са свързани с обявения дневен ред.

В изпълнение на задълженията, произтичащи от чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, " МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС " АДСИЦ осъществява ефективна връзка между управителния орган и всеки един от акционерите и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на Дружеството, като им предоставя информация относно своето текущото финансово и икономическо състояние, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон, в качеството си на акционери или инвеститори.

7. Разкриване на информация

" МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС " АДСИЦ, спазвайки разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК); Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти (ЗПЗФИ) разкрива следната информация:

- ✓ периодичната информация (годишни и междинни финансови отчети);
- ✓ вътрешната информация съгласно чл. 4 от ЗПЗФИ;
- ✓ друга регулирана информация по смисъла на ЗППЦК;
- ✓ покани за ОСА и материалите към тях, както и протоколи от проведените ОСА;
- ✓ размера на дивидента, условията и реда за неговото изплащане, ако такъв се дължи;

" МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС " АДСИЦ разкрива регулирана информация относно дружеството посредством системата Е-Регистър, като информацията може да бъде намерена на електронните страници на КФН - www.fsc.bg., и електронната медия Инвестор.БГ – www.investor.bg. Регулираната информация, оповестявана от дружеството до КФН, БФБ-София АД и обществеността е публикувана и на електронната страница на " МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС " АДСИЦ - www.expat.bg

Декларация за корпоративно управление за 2024 г.

8. Заинтересовани лица

Корпоративното управление осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите страни. „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ. За такива се приемат всички лица, които не са акционери и които имат интерес от дружеството – контрагенти, доставчици и обществеността. Съветът на директорите насърчава сътрудничеството между дружеството и заинтересованите лица, като за целта е назначен Директор за връзка с инвеститорите, който осъществява ефективна връзка между управителния орган на дружеството, акционерите и лицата, проявили интерес да инвестират в ценни книжа на дружеството, като им предоставя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, каквато и всяка друга информация, на която те имат право в качеството им на акционери, или инвеститори.

В своята политика спрямо заинтересованите лица, ръководството се съобразява със законовите изисквания.

Материалите за свиканите общи събрания са били изпращани и предоставяни своевременно на всички акционери, поискали да се запознаят с тях.

По отношение на контрагентите си Съветът на директорите провежда политика за задържане и пълна удовлетвореност на клиентите чрез създаване на преференциални условия за лоялни клиенти.

III. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 3 от ЗППЦК:

Съгласно българското законодателство ръководството следва да изготвя доклад за дейността, както и финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към края на годината, за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци в съответствие с приложимата счетоводна рамка. Отговорността на ръководството включва и изграждане на система за вътрешен контрол, каквато то определи за необходима за предотвратяването, разкриването и коригирането на пропуски и отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ има едностепенна система на управление с управителен орган съвет на директорите в състав от три физически лица.

„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ е приело програма за добро корпоративно управление . Целта на програмата е да гарантира:

- ✓ Защита на правата на акционерите;
- ✓ Обезпечаване на равнопоставеното им третиране, включително на миноритарните акционери;
- ✓ Осигуряване на запазване и нарастване на стойността на инвестициите;.
- ✓ Повишаване на прозрачността и публичността на дейността на Дружеството и управителните органи;
- ✓ Подобряване на нивото на информационна обезпеченост на акционерите;
- ✓ Подобряване на процесите, свързани с разкриване на информация от Дружеството, в изпълнение на нормите на действащото законодателство;
- ✓ Осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на Дружеството и управителните органи от страна на Комисията за финансов надзор.

Декларация за корпоративно управление за 2024 г.

Корпоративното управление на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ осигурява изпълнение на целите на Дружеството, осъществяването на ефективен контрол върху управлението, както и гарантиране на неговите лоялност и своевременно докладване пред акционерите. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното упражняване на контрол при създаването, отчитането и управлението на всички документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да предоставя, в съответствие със законовите разпоредби.

IV. Информация по чл. 10, параграф1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и съвета от 21 април 2004 относно предложенията за поглъщане, съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 8, т.4 от ЗППЦК

Към датата на съставяне на Годишния финансов отчет не са публикувани предложения за поглъщане или покупка на ценни книжа към акционерите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ, с които да се цели придобиване на контрол върху дружеството. (Член 1, параграф 1 и Член 10 от Директива 2004/25/ЕО).

„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ няма участия в капитала на други търговски дружества.

Дружеството няма акции, които да дават специални права на контрол.

Не са налице ограничения върху правата на глас.

Правилата за избор на членове на Съвета на директорите са уредени в Устава на дружеството. Съгласно Устава, назначаването и смяната на членовете се осъществява от Общото събрание на акционерите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на дружеството. Правата да се емитират или изкупуват обратно акции са в компетентността на ОСА.
Уставът на МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ е актуализиран в съответствие с новия ЗДСИЦДС с решение на Общото събрание на акционерите от 01.07.2022 г.

V. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 5 от ЗППЦК

СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

1. **Функции и задължения**

Съветът на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ управлява независимо и отговорно Дружеството в съответствие с установените визия, цели, стратегии на компанията и интересите на акционерите.

Членовете на Съвета на директорите дават гаранция за своето управление в размер, определен от Общото събрание на акционерите на равностойността на тримесечното им брутно възнаграждение.

Съветът на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ взема решения по дейността на Дружеството, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава съответните решения не са от изключителната компетентност на общото събрание. Съветът на директорите установява и контролира стратегическите насоки за развитие на Дружеството.

Съветът на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ е установил и следва политиката на Дружеството в областта на риска. Под контрола на Съвета е изградена и функционира системата за управление на риска.

Съветът на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ спазва законовите, нормативните и договорните задължения, съобразно приетия Устав на Дружеството и приетите Правила за работа.

Съветът на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ следи за спазването на политиката на Дружеството по отношение на разкриването на информация и връзките с инвеститорите. Предоставя на акционерите изискваната по време и формат от устройствените актове на Дружеството информация.

По време на своя мандат членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята дейност от общоприетите принципи за почтеност и управленска и професионална компетентност.

2. Избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите

Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ, съобразно закона и устава на Дружеството, както и в съответствие с принципите за непрекъснатост и устойчивост на работата на Съвета на директорите.

В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към Дружеството и основанията за освобождаване.

3. Структура и компетентност

Броят на членовете и структурата на Съвета на директорите са определени в Устава на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ.

Съветът на директорите осигурява надлежно разделение на задачите и задълженията между своите членове, които участват ефективно в работата на Дружеството в съответствие с интересите и правата на акционерите.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устава и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Членовете на Съвета на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ АД имат подходящи образование, знания и опит, за ефективно изпълнение на своите задължения.

Членовете на Съвета на директорите разполагат с необходимото време за изпълнение на техните задачи и задължения.

Изборът на членовете на Съвета на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ става посредством прозрачна процедура, която осигурява освен всичко останало навременна и достатъчна информация за личните и професионалните качества на кандидатите за членове. Броят на последователните мандати на членовете на Съвета на директорите осигурява ефективна работа на Дружеството и спазването на законовите изисквания. Съгласно Устава на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

4. Възнаграждение

Размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите са регламентирани в Устава на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ, приет от Общото събрание на Дружеството.

В съответствие със законовите изисквания и добрата практика на корпоративно управление, размерът и структурата на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ отчитат:

- ✓ Задълженията и приноса на всеки един член на Съвета в дейността и резултатите на Дружеството;
- ✓ Възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- ✓ Необходимостта от съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.
- ✓ Разкриването на информация за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ се представя в годишния отчет на Дружеството, в съответствие със законовите норми и устройствените актове на Дружеството.

5. Конфликт на интереси

Членовете на Съвета на директорите в изпълнение на своите отговорности не допускат реален или потенциален конфликт на интереси. Членовете на Съвета на директорите проявяват лоялност към Дружеството, като предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес.

Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси са регламентирани в Устава на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ.

Членовете на Съвета на директорите незабавно разкриват конфликти на интереси и осигуряват на акционерите достъп до информация за сделки между Дружеството и членове на Съвета на директорите или свързани с него лица.

6. Одитен комитет

Одитният комитет се осъществява от трима членове, като структурата, дейността и съставът са съобразени с нормативните изисквания в това отношение, на проведеното Общо събрание на дружеството през 2024 г.

VI. Информация по чл. 100н, ал. 8, т. 6 от ЗППЦК

Съгласно разпоредбата на чл. 100н, ал. 12 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т.6 от ЗППЦК, „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ не прилага политика на многообразие по отношение на административните, управителните и надзорните органи на дружеството във връзка с аспекти, като възраст, пол или образование и професионален опит.

Настоящата декларация е одобрена от Съвета на директорите с решение от 25.03.2025 г.

25.03.2025 г.

гр. София

Изпълнителен директор:

Марина Пламенова Тодорова

Marina Plamenova Todorova

Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:15:30 +03'00'

ДОКЛАД
ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ
по чл. 12 от Наредба № 48 на КФН

Настоящият Доклад за изпълнение на Политиката за възнагражденията на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ (Доклада) се изготвя в съответствие с изискванията на чл. 12 и 13 от Наредба № 48 от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията на Комисията за финансов надзор (Наредба № 48).

Настоящият Доклад е изготвен на основание чл. 12 от Наредба № 48 и разкрива пред акционерите на „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ начина, по който дружеството прилага политиката за възнагражденията и представлява самостоятелен документ към годишния финансов отчет за дейността на дружеството.

I. Информация по чл. 12 от Наредба 48:

1. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година

Политиката за възнагражденията ще бъде прилагана и през финансовата 2024 г., като Съветът на директорите на дружество планира на Редовното общо събрание на акционерите да бъде предложена за приемане и утвърждаване актуализирана Политика за възнагражденията на дружество, разработена от Съвета на директорите в съответствие с измененията в Наредба № 48 и по-конкретно в съответствие с актуалните разпоредби на Раздел 3 от Наредба № 48.

2. Преглед на начина, по който политиката за възнагражденията е прилагана през годината, включително всички ползи под всякаква форма, които са предоставени или дължими на настоящите и бившите членове на управителния или контролния орган, с акцент върху съществените изменения, приети в нея, спрямо предходната финансова година.

През отчетната 2024 г. дружеството е изплащало на членовете на управителния орган само постоянно възнаграждение. През 2024 г. не са настъпили промени в размера на постоянните възнаграждения на членовете на управителния орган – Съвета на директорите.

През отчетната 2024 г. не са предоставяни и няма дължими бонуси, променливи възнаграждения или каквито и да е било ползи под всякаква форма, на настоящите и бивши членове на управителния орган на дружеството.

През отчетната 2024 г. не са констатирани нарушения на политиката за възнагражденията.

През отчетната 2024 г. не са правени изменения на политиката за възнагражденията. Съветът на директорите на дружеството е разработил и приел актуализирана Политика за възнагражденията на дружество, в съответствие с измененията в Наредба № 48 и по-конкретно в съответствие с актуалните разпоредби на Раздел 3 от Наредба № 48, актуализираната Политика е гласувана и приета от Общото събрание на акционерите, на редовното общо събрание на акционерите през 2022 г.

3. Препоръки по доклада за прилагане на политиката за възнагражденията

На редовното общо събрание на акционерите през 2024 г. не са отправяни препоръки във връзка с прилагане на политиката за възнагражденията.

II. Информация по чл. 13 от Наредба 48:

1. Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията.

Политиката за възнагражденията се разработва от Съвета на директорите и съответно се приема на заседание на Съвета на директорите. Така разработената политика се приема и утвърждава от Общото събрание на акционерите. Измененията в политиката се разработват и приемат по същия ред.

Всички решения се взимат на ниво Общо събрание на акционерите и политиката и измененията в нея се приемат от Общото събрание на акционерите.

Дружеството не е назначило комитет по възнагражденията.

При разработването на политиката за възнагражденията, включително и при разработването на измененията във връзка с влизането в сила на измененията от 2020 г. в Наредба № 48, не са използвани външни консултанти. Марина Пламенова Тодорова, в качеството ѝ на Изпълнителен директор на дружеството и в съответствие на професионалната ѝ квалификация като юрист, е имала ангажимента да идентифицира и посочи правното основание и нормативните изисквания за политиката за възнагражденията, а по-конкретно – влезлите в сила измененията от 2020 г. в Наредба № 48, като съответно включи към текста на политиката необходимите нормативно установени допълнения и изменения и да ги предложи на заседанието на Съвета на директорите на 30.09.2020 г.

2. Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи

През отчетната 2023 г. дружеството е изплащало на членовете на управителния орган само постоянно възнаграждение. През отчетната 2024 г. не са изплащани променливи възнаграждения на Изпълнителния директор и на останалите членове на Съвета на директорите.

3. Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба № 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството

„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ не предвижда възнаграждения въз основа на опции върху акции или акции на дружеството. „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ не предвижда възнаграждения въз основа на специални условия на труд или специални пенсионни планове. През отчетната 2024 г. не са изплащани променливи възнаграждения на Изпълнителния директор и на останалите членове на Съвета на директорите. Възприетите от дружеството критерии за постигнати резултати, въз основа на които може да бъде изплатено променливо възнаграждение, са свързани стабилността на дружеството, в т.ч. финансовата стабилност и дългосрочната дейност на дружеството, и включват: А. финансовите резултати на дружеството и Б. нефинансови показатели, като спазването на приложимите правила и процедури.

4. Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати

Решенията дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати се взимат на ниво Общо събрание на акционерите. Постоянното възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се определя от Общо събрание на акционерите по реда на Търговския закон, останалото действащо законодателство и Устава на дружеството. Променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание на акционерите. Член на Съвета на директорите може да получи променливо възнаграждение, ако едновременно са изпълнени следните условия:

А. в договор е предвидено този член на Съвета на директорите да получава променливо възнаграждение;

Б. дружеството реализира печалба за съответната година след приспадане на данъци, лихви и амортизации.

Размерът на променливото възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за съответната година се определя от Общото събрание на акционерите с приемане на одитираните финансови резултати за съответната година.

Всеки член на Съвета на директорите може да получи различно променливо възнаграждение.

5. Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати

По решение на Общото събрание на акционерите и при наличие на добри финансови резултати за дружеството, на Изпълнителния директор и на останалите членове на Съвета на директорите може да се изплаща допълнително възнаграждение, представляващо процент от реализираната от дружеството печалба за съответната година след данъчно облагане. Конкретният размер на допълнителното възнаграждение по предходното изречение се определя от Общото събрание при спазване на разпоредбите на Устава на дружеството, политиката за възнагражденията и приложимото законодателство.

6. Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения

През отчетния период не са изплащани бонуси и/или каквито и да било други парични или непарични допълнителни възнаграждения

7. Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо

Дружеството не прилага схема за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и не заплаща и/или дължи вноски в полза на членове на управителния орган

8. Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения

През отчетния период дружеството не е изплащало променливите възнаграждения и съответно не е прилагало отлагане на изплащането на променливи възнаграждения

9. Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите

Дружеството не прилага ограничения в размера на обезщетенията при предсрочно прекратяване на договорите с Изпълнителния директор и с останалите членове на Съвета на директорите, както и на плащания, свързани със срока на предизвестието или предвидени в клаузата, забраняваща извършването на конкурентна дейност. Обезщетения по предходното изречение не се дължат, в случай че прекратяването на договора се дължи на незадоволителни резултати и/или виновно поведение на Изпълнителния директор.

10. Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции

„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ не предвижда възнаграждения въз основа на опции върху акции или акции на дружеството, съответно не предвижда период, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани.

11. Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10

„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ не предвижда възнаграждения въз основа на опции върху акции или акции на дружеството, съответно не предвижда политика за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10.

12. Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване

Дружеството има управителен орган – Съвет на директорите, в състав към датата на изготвяне на настоящия доклад: Марина Пламенова Тодорова; Евгения Арсенова Симеонова и Джулия Сашева Кацарова.

С неизпълнителните членове на Съвета на директорите и с Изпълнителния директор (член) са сключени договори по реда на Търговския закон.

Договорите с членовете на Съвета на директорите влизат в сила от датата на подписването им, а спрямо третите лица избирането им за членове на Съвета на директорите има действие след вписване на избора в Търговския регистър. Договорите с членовете на Съвета на директорите се сключват за срок до изтичане на мандата на Съвета на директорите на дружеството, включително и след удължаването му. В случай, че към датата на изтичане на мандата не е взето валидно решение за освобождаване на неизпълнителния член като член на Съвета на директорите и избирането на друг член, действието на договора се продължава до освобождаването му.

Мандатът на настоящия Съвет на директорите е до 01.07.2027 г.

Съгласно сключените договори и Търговския закон, дружеството може по всяко време, по решение на Общото събрание на акционерите да освободи неизпълнителния член като член на Съвета на директорите. Правомощията на неизпълнителния член като член на Съвета на директорите се прекратяват и с прекратяването на мандата на Съвета на директорите или на неговия мандат като член на този съвет. В случай на освобождаване на неизпълнителния член като член на Съвета на директорите, Дружеството е длъжно да заплати на неизпълнителния член дължимото му възнаграждение до датата на вписване на освобождаването му в търговския регистър. След уведомяването на неизпълнителния член за освобождаването му като член на Съвета на директорите, същият извършва в пълен обем всички действия, представляващи упражняването на тези правомощия, до отписването му от Търговския регистър като член на Съвета на директорите, освен ако и доколкото по решение на Общото събрание на акционерите на дружеството не следва друго.

Неизпълнителният член може да поиска за бъде заличен от Търговския регистър като член на Съвета на директорите с писмено уведомление до дружеството. При искане за заличаване от търговския регистър като член на Съвета на директорите, неизпълнителният член се освобождава от изпълнението на задълженията си по сключения договор след решение на Общото събрание на акционерите и след вписването в Търговския регистър на освобождаването му. За периода между вземането на решение от Общото събрание за освобождаването на неизпълнителния член като член на Съвета на директорите и вписването на това обстоятелство в Търговския регистър, същият извършва в пълен обем всички действия, представляващи упражняването на тези правомощия, до отписването му от Търговския регистър като член на Съвета на директорите. В срок от шест месеца след получаване на уведомлението на неизпълнителния член по договора, дружеството трябва да впише освобождаването на неизпълнителния член, като член на Съвета на директорите в

Търговския регистър. Ако дружеството не направи това, неизпълнителният член може сам да заяви за вписване това обстоятелство, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

Дружеството може по всяко време, по решение на Общото събрание на акционерите да освободи Изпълнителния директор като член на Съвета на директорите, както и по решение на Съвета на директорите да оттегли пълномощията му да представлява и управлява дружеството. Пълномощията на Изпълнителния директор да представлява и управлява дружеството се оттеглят и с прекратяването на мандата на Съвета на директорите или на неговия мандат като член на този съвет. В случай на освобождаване на Изпълнителния директор като член на Съвета на директорите или оттегляне на пълномощията му да представлява и управлява дружеството, дружеството е длъжно да заплати на Изпълнителния директор дължимото му възнаграждение до датата на вписване на освобождаването му или оттеглянето на пълномощията му в Търговския регистър. След уведомяването на Изпълнителния директор за освобождаването му като член на Съвета на директорите или оттегляне на пълномощията му да представлява и управлява дружеството, същият извършва в пълен обем всички действия, представляващи упражняването на тези правомощия, до отписването му от Търговския регистър като член на Съвета на директорите, респективно като изпълнителен член, освен ако и доколкото по решение на Общото събрание на акционерите или на Съвета на директорите на дружеството не следва друго.

Изпълнителният директор може да направи отказ от пълномощията си на изпълнителен член на Съвета на директорите, като писмено уведоми дружеството чрез Съвета на директорите, както и да поиска за бъде заличен от Търговския регистър като член на Съвета на директорите с писмено уведомление до дружеството. При отказ от пълномощията си на изпълнителен член на Съвета на директорите, респективно при искане за заличаване от търговския регистър като член на Съвета на директорите, Изпълнителният директор се освобождава от изпълнението на задълженията си по този договор след решение на Съвета на директорите, респ. решение на Общото събрание на акционерите и след вписването в Търговския регистър на освобождаването му. За периода между вземането на решение от Съвета на директорите за освобождаването на Изпълнителния директор като изпълнителен член на Съвета на директорите и оттегляне на пълномощията му, респективно вземането на решение от Общото събрание за освобождаването на Изпълнителния директор като член на Съвета на директорите, и вписването на това обстоятелство в Търговския регистър, същият извършва в пълен обем всички действия, представляващи упражняването на тези правомощия, до отписването му от Търговския регистър като член на Съвета на директорите, респективно като изпълнителен член. В срок от шест месеца след получаване на уведомлението по договора от Изпълнителния директор, дружеството трябва да впише освобождаването на Изпълнителния директор, като изпълнителен член, респективно като член на Съвета на директорите, в Търговския регистър. Ако Дружеството не направи това, Изпълнителният директор може сам да заяви за вписване това обстоятелство, независимо дали на негово място е избрано друго лице.

13. Пълен размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година

През отчетната 2024 г. дружеството е изплащало на членовете на управителния орган само постоянно възнаграждение – на всички членове на Съвета на директорите, вкл. на Изпълнителния директор. През отчетната 2024 г. не са изплащани променливи възнаграждения и каквито и да било други материални стимули на Изпълнителния директор и на останалите членове на Съвета на директорите.

Пълният размер на постоянното възнаграждение на всички членове на Съвета на директорите, вкл. на Изпълнителния директор, е както следва:

13.1. Марина Пламенова Тодорова: - 19 200 лв.

13.2. Евгения Арсенова Симеонова: - 2 400 лв.

13.3. Джулия Сашева Кацарова: - 2 400 лв.

14. Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

14.1. Марина Пламенова Тодорова:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година -19 200 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група – няма такива;

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им – няма такива;

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор – няма такива;

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година – няма такива;

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а" - „д" – няма такива;

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – няма такива.

14.2. Евгения Арсенова Симеонова:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година – 2 400 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група – няма такива;

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им – няма такива;

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор – няма такива;

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година – няма такива;

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а" - „д" – няма такива;

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – няма такива.

14.3. Джулия Сашева Кацарова:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година – 2 400 лв.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група – няма такива;

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им ;

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор ;

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година – няма такива;

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а" - „д" – няма такива;

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите – няма такива.

15. Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции

Няма такива.

16. Годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне

През периода 2020 – 2024 г. Дружеството има само един служител. Информация за годишното му възнаграждение е предоставена в следващата таблица.

Служител	2024 г.	2023 г.	2022 г.	2021 г.	2020 г.
Директор за връзки с инвеститорите	3 012 лв.	2 976 лв.	2 976 лв.	2 988 лв.	3 000 лв.

Информацията за резултатите на дружеството за пет финансови години е както следва:

2024 г.	2023 г.	2022 г.	2021 г.	2020 г.
126 хил. лв	(49 хил. лв)	(109 хил. лв)	(417 хил. лв.)	(209 хил. лв.)

17. Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение

През отчетния период не е изплащано променливо възнаграждение, съответно не е упражнявана възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение.

18. Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13 от Наредба № 48,

включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени

През отчетния период не е имало отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства. Политиката за възнагражденията на дружеството не посочва извънредни обстоятелства, при които дружеството временно може да не прилага част от политиката, съответно няма констатирани извънредни обстоятелства и компоненти от политиката, които не са приложени.

В съответствие с чл. 12, ал. 4 от Наредба № 48, след провеждане на общото събрание, на което е одобрен годишният финансов отчет, дружество публикува настоящия доклад на интернет страницата си, който е достъпен безплатно за срок от 10 години. Дружеството може да реши да остави доклада на разположение на обществеността и след този срок, при условие че личните данни на членовете на управителните органи на дружеството бъдат заличени. След изтичане на този срок личните данни на членовете на управителните органи на дружеството, съдържащи се в настоящия доклад, не могат да бъдат оповестявани, освен ако в закон не е предвиден по-дълъг срок. Дружеството не включва в настоящия доклад специални категории лични данни на членовете на управителните органи по смисъла на чл. 9, параграф 1 от Регламент (ЕС) 2016/679 на Европейския парламент и на Съвета от 27 април 2016 г. относно защитата на физическите лица във връзка с обработването на лични данни и относно свободното движение на такива данни и за отмяна на Директива 95/46/ЕО (Общ регламент относно защитата на данните) (ОВ, L 119/1 от 4 май 2016 г.) или лични данни, които се отнасят до семейното положение на тези лица. Дружеството обработва личните данни на лицата, включени в доклада, с цел повишаване на корпоративната прозрачност по отношение на възнагражденията им и с оглед повишаване на отчетността на тези лица и надзора върху възнагражденията им от страна на акционерите.

Изпълнителен директор:

(Марина Пламенова Тодорова)

Marina Plamenova Todorova

Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:16:02 +03'00'

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПУБЛИЧНОТО ДРУЖЕСТВО
„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ
Към 31.12.2024 г.

1. *Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.*

Структура на капитала. Капиталът на Дружеството е 5 143 190 /пет милиона сто четиридесет и три хиляди сто и деветдесет / български лева, изцяло внесен и разпределен в 5 143 190 /пет милиона сто четиридесет и три хиляди сто и деветдесет/ броя обикновени поименни безналични свободно прехвърляеми акции с право на глас.

Съгласно чл. 11 от Устава акциите на Дружеството са поименни безналични свободно прехвърляеми, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. Безналични акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането /прехвърлянето/ с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрания, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции /от учредителната емисия/, както и акциите, които са емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

Акциите на Дружеството са неделими. В случай, че съществуват режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на Общото събрание на акционерите /това може да бъде и един от акционерите-собственици/. Упълномощаването по предходното изречение се извършва по реда на чл. 32 от Устава на Дружеството.

Дружеството не може да издава привилегировани акции, които дават право на повече от 1 /един/ глас в Общото събрание или на допълнителен ликвидационен дял.

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация, Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Търговския закон и чл. 62 от Устава.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и за дружествата за секюритизация и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като годишен дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно чл. 62, ал. 2 от Устава, дружеството е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания от Общото събрание годишен дивидент в срок до 12 /дванадесет/ месеца, считано от края на финансовата година, за която се разпределя дължимия дивидент.

Дружество със специална инвестиционна цел може да изплаща 6-месечен дивидент при условията и по реда на чл. 115в от Закона за публичното предлагане на ценни книжа при наличие на извършена последваща оценка на активите към края на периода, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, и при съответно прилагане на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивиденти, съразмерно с номиналната и стойност.

Право на глас. Всяка обикновена акция или привилегирована акция с право на глас дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. В случай, че съществува режим на съсобственост по отношение на акции на Дружеството, съсобствениците упражняват правото на глас по своите акции заедно, като упълномощават лице, което да гласува от тяхно име на Общото събрание на акционерите /това може да бъде и един от акционерите-съсобственици/.

Право на ликвидационен дял. Всяка акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната и стойност.

Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че /и доколкото/ при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

2. *Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.*

Няма.

3. *Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.*

Към 31.12.2024 г.

Акционери, притежаващи акции над 5% от регистрирания акционерен капитал	брой акции	% от капитала
ДФ Експат Глобални Облигации	513 804	9.99%
Кейо Инвестмънтс ЕАД	462 861	9.00%
Дир.БГ АД	450 000	8.75%

4. *Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.*

Няма.

5. *Система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на Дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.*

Няма.

6. *Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничеството на Дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаване на акциите.*

Няма.

7. *Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.*

Няма.

8. *Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.*

Решенията, с които Общото събрание на акционерите на Дружеството изменя и допълва Устава, прекратява Дружеството, увеличава и намалява капитала на Дружеството се вземат с мнозинство от 2/3 /две трети/ от представените на събранието акции с право на глас. За приемане на решения за преобразуване на Дружеството, избиране и освобождаване на членове на Съвета на директорите, придобиване или разпореждане с дълготрайни активи от Съвета на директорите, са изисква мнозинство не по-малко от ¾ /три четвърти/ от представения капитал.

Всички останали решения се приемат с обикновено мнозинство /петдесет процента плюс една акция/ от представените на събранието акции.

9. *Правомощия на управителните органи на Дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството.*

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и Устава са от изключителната компетентност на Общото събрание. Съветът на директорите:

1. след одобрение на КФН сключва, прекратява и разваля договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и с банката – депозитар по реда и на основанията, предвидени в тях или в действащото българско гражданско законодателство. Съветът на директорите предоставя обстоен доклад за мотивите, довели до прекратяване или разваляне на някой от договорите по предходното изречение на първото общо събрание на акционерите, следващо прекратяването или развалянето;
2. контролира изпълнението на договорите с трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и с банката – депозитар и съдейства на трети лица по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС и на банката – депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
3. избира и упълномощава инвестиционни посредници, които да поемат и/или обслужват емисиите от увеличенията на капитала на Дружеството и емисиите облигации, издавани от Дружеството;
4. избира и освобождава изпълнителен директор, председател и заместник-председател на съвета на директорите;
5. възлага оценяването на недвижими имоти преди придобиването им и преди продажбата им от Дружеството на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област при спазване изискванията на този Устав и ЗДСИЦДС;
6. взема решение за сключване на предварителен договор или нотариален акт за придобиване или разпореждане с недвижим имот при спазване предвидените в този Устав и в действащото законодателство ограничения;
7. взема решение за сключване на договор за заем (банков кредит) при спазване изискванията на чл. 14, ал. 2, букви “б” или “в” от този Устав, както и за предоставяне на обезпечения за задължения на Дружеството при спазване на ограниченията, предвидени в този устав и в действащото законодателство;

8. приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството;
9. в предвидените от закона случаи и/или, по преценка на съвета на директорите, при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството, свиква незабавно Общото събрание на акционерите;
10. назначава на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;
11. взема решения за инвестиране на свободните средства на Дружеството в активи по чл. 8, ал. 4 – 8 от този Устав при спазване на предвидените ограничения;
12. приема проспектите за публично предлагане на ценни книжа;
13. в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на изменение на настоящата разпоредба с реш. на ОСА от 01.07.2022 г., съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството чрез издаване на нови акции. Общият номинален размер, с който се увеличава капитала на Дружеството по реда на предходното изречение, не може да надхвърля 200 000 000 (двеста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии (отделни увеличения), с които е реализирано посоченото максимално увеличение. За увеличение на капитала на Дружеството с повече от 200 000 000 (двеста милиона) лева е необходимо решение на Общото събрание на акционерите. За увеличение, извършено по реда на тази разпоредба, се прилагат съответно правилата на чл. 19 от този Устав. В случай на успешно провеждане на увеличение на капитала по реда на тази разпоредба, съветът на директорите, заявява за вписване в Търговския регистър проведеното увеличение, като прилага към заявлението и издаденото от КФН потвърждение на проспекта за увеличението, препис от Устава на Дружеството с отразен размер на капитала и брой акции на Дружеството след проведеното увеличение;
14. взема решения за извършване на всички сделки на Дружеството със заинтересовани лица при спазване ограниченията на този Устав и действащото законодателство. В случаите по предходното изречение решението на съвета на директорите следва да посочва съществените условия на сделката, включително страни, предмет и стойност, както и в чия полза се извършва сделката;
15. избира прокурист на Дружеството;
16. приема програма за добро корпоративно управление на Дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от ресорния заместник-председател на КФН;
17. при спазване изискванията по чл. 204 от ТЗ, в продължение на 5 (пет) години, считано от датата на регистриране на настоящото изменение на устава, прието от общото събрание в Търговския регистър, съветът на директорите може да взема решения за емитиране на облигации чрез публично и частно предлагане. В случай, че емисия облигации бъде издадена при условията на частно предлагане, Съветът на директорите е длъжен в срок, не по-дълъг от 9 месеца от издаването на емисията, да предприеме действия за допускане на емисията облигации за търговия на регулиран пазар. В случай, че до 12 месеца от издаването на емисията същата не е качена за търговия на регулиран пазар, „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ е длъжно да изкупи обратно облигациите по цена и при условия, които подробно се посочват в решението за издаване на емисията. Общият размер на номиналната стойност на облигациите, издадени по реда на настоящата разпоредба, не може да надхвърля 200 000 000 (двеста милиона) лева, независимо от броя на осъществените емисии, с които е достигнат посоченият общ размер. За издаване на облигации на Дружеството, чиято обща номинална стойност надхвърля 200 000 000 (двеста милиона) лева, е необходимо решение на общото събрание на акционерите. При всяко предложение за издаване на нова емисия привилегировани облигации, общото/ите събрание/я на облигационерите от предходни неизплатени емисии следва да даде/ат своето съгласие за това преди компетентния орган на Дружеството да е взел окончателно решение за издаване на облигациите. Издаването на облигации от Дружеството се извършва при спазване приложимите разпоредби на раздел V от глава VI на ЗППЦК и на раздел VII от глава XIV на ТЗ.
18. взема решения по всички останали въпроси, които не са поставени в изричната компетентност на Общото събрание от разпоредба на закона или този Устав.

Съветът на директорите се събира на редовни заседания най-малко веднъж месечно или на извънредни заседания, свикани от председателя или изпълнителния директор. Съветът на директорите може да взима решения, ако присъстват не по-малко от половината от общия брой на членовете му лично или представлявани от друг член на съвета. Решенията на Света на директорите се взимат с обикновено мнозинство, освен в случаите, когато законът или уставът изискват по-голямо мнозинство или единодушие за приемането на определени решения. Решения за извършване на сделки по чл. 236 , ал. 2 от ТЗ се вземат с единодушие.

10. *Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на Дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато Дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.*

Няма.

11. *Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основания или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.*

Няма.

25.03.2025 г.

Представляващ „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ

Марина Тодрова

Изпълнителен директор

Marina Plamenova Todorova

Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:16:27 +03'00'

ПРОГРАМА
ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ
ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ
НА АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ
„МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ

Настоящата *Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление* е разработена и приета от „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ /наричано по-долу „дружеството“/ на основание чл. 100н, ал. 4, т. 3 ЗППЦК и в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, определени от Комисията за финансов надзор, Принципите за корпоративно управление, приети от Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, нормите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и всички приложими Наредби на Комисията за финансов надзор на Република България

I. ЦЕЛИ

1. Основни цели на настоящата програма са:
   1.1. Гарантиране правата на всички акционери;
   1.2. Обезпечаване равнопоставеното третиране на всички акционери, както мажоритарни, така и миноритарни;
   1.3. Осигуряване на запазване и нарастване стойността на инвестициите;
   1.4. Повишаване на прозрачността и публичността на дейността на дружеството и управителните органи;
   1.5. Подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите;
   1.6. Подобряване на процесите, свързани с разкриване на информация от дружеството в изпълнение нормите на действащото законодателство;
   1.7. Осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на дружеството и управителните органи от страна на Комисията за финансов надзор и Заместник-председателя, ръководещ Управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

II. ПРАВА НА АКЦИОНЕРИТЕ

2. Основни права на акционерите съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление са:
   2.1. Право на съответната част от имуществото на дружеството;
   2.2. Право на прехвърляне на акции;
   2.3. Право на редовно и своевременно получаване на информация, свързана с дружеството;

2.4. Право на участие и глас в общото събрание на акционерите;

2.5. Право на избор на членовете на управителните органи;

2.6. Право на участие в разпределението на печалбата на дружеството.

3. Съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление акционерите има право да участват и да получават информация при вземането на решения, свързани с:

3.1. Изменения на устава;

3.2. Вземане на решение за издаване на допълнителни акции;

3.3. Съществени за дружеството сделки, които фактически водят до продажба на дружеството.

4. Съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление акционерите има право да участват ефективно и да гласуват на общото събрание на акционерите, както и да получават информация за процедурата, по която се провежда общото събрание на акционерите, включително и за реда за упражняване правото на глас, като имат следните права:

4.1. Да получават достатъчна и своевременна информация за датата, мястото и дневния ред на общото събрание, както и пълна и своевременна информация за въпросите, които ще се решават на събранието;

4.2. Да имат възможност да задават въпроси към съвета и да поставят точки в дневния ред на общото събрание;

4.3. Да могат да гласуват лично или неприсъствено, като гласовете са равнозначни, независимо дали са дадени лично или неприсъствено.

5. С цел защита и гарантиране на правата на акционерите дружеството и управителните му органи изпълняват задълженията си за разкриване на информация, уредени в Раздел втори , Глава шеста „а“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и във всички останали приложими разпоредби на Наредбите на Комисията за финансов надзор и действащото законодателство.

III. РАВНОПОСТАВЕНО ТРЕТИРАНЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ

6. Всички акционери от един клас следва да бъдат третирани еднакво, като дружеството спазва следните международно признати стандарти за добро корпоративно управление:

6.1. В рамките на даден клас всички акционери имат еднакво право на глас;

6.2. Всички инвеститори могат да получават информация за правото на глас, което носят всички класове акции, преди покупка;

6.3. Правилата на Устава на дружеството за провеждане на общото събрание на акционерите осигуряват справедливо отношение към акционерите и не затрудняват гласуването.

7. Дружеството забранява злоупотребите с вътрешна информация и със сделки със свързани лица.

8. Дружеството, управителните му органи и техните членове изпълняват задълженията си за разкриване на информация и на сделки и интереси в съответствие с разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, приложимите Наредби на Комисията за финансов надзор и действащото законодателство.
9. Дружеството осигурява спазването на законните права на заинтересуваните лица съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, при спазване разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, приложимите Наредби на Комисията за финансов надзор и действащото законодателство.

IV. РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ И ПРОЗРАЧНОСТ

10. Съгласно международно признатите стандарти за добро корпоративно управление дружеството чрез разпоредбите на Устава и компетентните си органи осигурява своевременно и точно разкриване на информация по всички въпроси, свързани с дружеството, включително и финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на дружеството.
11. Информацията по т. 10 се изготвя, одитира и разкрива съгласно международно признатите стандартни за добро корпоративно управление.
12. Годишният одит в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление се извършва от независим одитор, за да се осигури външно и обективно мнение за начина, по който са изготвени и представени финансовите отчети.
13. Разкриването на информация се извършва от дружеството чрез компетентните му органи при спазване специалните разпоредби на Глава шеста „а“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, както и всички останали приложими разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, Наредбите на Комисията за финансов надзор и действащото законодателство.
14. Дружеството разпространява информация в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по начин, който обезпечава справедлив, своевременен и икономичен достъп на потребителите до съответната информация.

V. ОТГОВОРНОСТИ НА УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ. ПРИЛАГАНЕ НА ПРОГРАМАТА ОТ УПРАВИТЕЛНИТЕ ОРГАНИ

15. Действията на членовете на управителните органи трябва да са напълно обосновани, добросъвестни, да се извършват с грижата на добър търговец и да са в интерес на дружеството и акционерите.
16. Действията на членовете на управителните органи трябва да осигуряват справедливо и равнопоставено отношение към всички акционери.
17. Управителният орган на дружеството /Съвет на директорите/ осигурява спазването на приложимото законодателство и защитата на интересите на заинтересуваните лица.
18. Управителният орган на дружеството /Съвет на директорите/ прилага и осигурява изпълнението на настоящата Програма, като осъществява следните функции:
    18.1. Ръководи и следи за спазването на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и на настоящата програма за прилагането им;
    18.2. Ръководи и следи дейността на дружеството, годишния бюджет и бизнес плановете, целите, свързани с дейността на дружеството, осъществяването целите на дружеството, основните разходи на дружеството в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление;
    18.3. Избира, определя възнаграждението и при необходимост контролира изпълнителните директори, членовете на съвета и ключови служители на дружеството или лица, сключили договори с дружеството;
    18.4. Следи и осигурява в съответствие с международно признатите стандарти за добро корпоративно управление прецизни системи за финансово-счетоводна дейност на дружеството, включително и независим одит, както и наличието на подходящи системи за контрол, в частност системи за контрол на риска, за финансов контрол и за контрол по спазването на закона;
    18.5. Следи ефективността на режима на корпоративно управление, с оглед спазването на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление , и при необходимост извършва нужните промени;
    18.6. Осигурява и контролира процесите на разкриване на информация;
    18.7. Възлага на достатъчен брой служители, които са независими и могат да си съставят обективно преценка, задачи, при които е възможен конфликт на интереси.

VI. МЕРКИ ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

ВЪЗЛАГАНЕ ПРИЛАГАНЕТО НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

19. Прилагането на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление се възлага на Съвета на директорите на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ. Съветът на директорите организира и контролира изпълнението на настоящата Програма за прилагането на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

VII. ДИРЕКТОР ЗА ВРЪЗКИ С ИНВЕСТИТОРИТЕ

20. Съветът на директорите назначава Директор за връзки с инвеститорите. Директорът за връзки с инвеститорите:
    20.1. Осъществява ефективно връзка между дружеството и акционерите и лицата, проявили интерес да инвестират в ценните книжа на дружеството, като им представя информация относно текущото финансово и икономическо състояние на дружеството, както и всяка друга информация, на която те имат право по закон в качеството им на акционери или инвеститори;
    20.2. Отговаря за оповестяване в законоустановения срок и по предвидения ред на материалите за свикано общо събрание и за предоставянето им на всички акционери поискали да се запознаят с тях;
    20.3. Води и съхранява протоколи от заседанията на Съвета на директорите на дружеството;
    20.4. Отговаря за навременното изпращане на всички необходими отчети и уведомления на дружеството до комисията, регулирания пазар, на който се търгуват ценните книжа на дружеството и Централния депозитар;
    20.5. Следи за спазване на правата на всички акционери и за информирането им по всички въпроси относно дейността на дружеството;
    20.6. Директорът за връзки с инвеститорите се отчита за дейността си през акционерите на годишното общо събрание като изготвя отчет за дейността си.

VIII. СЪВЕТ НА ДИРЕКТОРИТЕ

Дружеството чрез управителния си орган и упълномощени от него лица представя в Комисията за финансов надзор тримесечни и годишни финансови отчети с нормативно установени съдържание.

21. Дружеството чрез управителния си орган и упълномощени от него лица разкрива информация и за всички, определени от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредбите на Комисията за

финансов надзор обстоятелства при тяхното настъпване, като промени в състава на Съвета на директорите, промяна на регистрирания одитор, информация за образувани съдебни дела и др.

22. Прозрачността на управлението на дружеството, както и контролът върху управлението по отношение на Съвета на директорите от страна на неговите акционери, се гарантира от Устава на дружеството.
23. Съветът на директорите изготвя доклад за дейността на дружеството, който се приема от Общото събрание на акционерите, както и отчет за управлението, който е част от Годишния финансов отчет и подлежи на обявяване в Комисията за финансов надзор.
24. Членовете на Съвета на директорите притежават нужната квалификация и опит за осъществяване на своята дейност в дружеството.
25. Общото събрание на акционерите избира и освобождава членовете на Съвета на директорите, определя възнагражденията им, одобрява Годишния финансов отчет след заверка от регистрирания одитор на дружеството.

Представляващ „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ:

Marina Plamenova Todorova

Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:16:54 +03'00'

Марина Тодорова

Изпълнителен директор

Вътрешна информация
по чл. 7 от Регламент (ЕС) 596/2014 за емитента „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ
за 2024 г.

1. Точна информация, която не е била направена публично достояние, свързана пряко или косвено с емитента или с акциите му и която, ако бъде направена публично достояние, би могла да повлияе чувствително върху цената на тези финансови инструменти.

Няма такава. Информацията, за която основателно може да се очаква да повлияе върху цената на акциите на емитента, е била разкрита в съответствие с разпоредбите на ЗППЦК и останалото приложимо законодателство.

гр. София

25.03.2025 г.

Марина Тодорова:

Изпълнителен директор

Marina Plamenova Todorova

Digitally signed by Marina Plamenova Todorova
Date: 2025.03.31 11:17:11 +03'00'

СПРАВКА за преобразуване на финансовия резултат по реда на чл. 29, ал. 3 по образец, определен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".		
Нормативно изискване	Финансов резултат на МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС АДСИЦ за периода: 01.01.2024 - 31.12.2024 г.	Стойност в лева
	счетоводна печалба	125 989,72 лв.
	счетоводна загуба	
чл. 29, ал. 3, т. 1 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;**	
	увеличение	
	намаление	-73 679.00 лв.
чл. 29, ал. 3, т. 2 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;**	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 3 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:**	
	а) продажната цена на недвижимия имот	
	увеличение	
	намаление	
	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 4 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;**	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 5 от ЗДСИЦДС	**Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:**	
	а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
	увеличение	
	намаление	

	б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
	увеличение	
	намаление	
чл. 29, ал. 3, т. 6 от ЗДСИЦДС	**Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;**	
чл. 29, ал. 3, т. 7 от ЗДСИЦДС	**Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;**	
	Сума за разпределяне на дивидент;	52 310,72 лв.
	Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	
	Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
	Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
чл. 247а, ал. 3 от ТЗ	Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон: *Плащанията на дивидент се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.*	-52 310,72 лв.
	Сума за разпределяне на дивидент след намаляване на непокрити загуби от предходни години	0 лв.
Забележки:		
1. Клетките, съдържащи счетоводната печалба и увеличение на финансовия резултат, се записват с положителна стойност.		
2. Клетките, съдържащи счетоводната загуба и намаление на финансовия резултат, се записват с отрицателна стойност.		

3. В случай, че размерът на годишния дивидент, изискван от чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС, е коригиран съгласно изискванията на чл. 247а, ал. 3 от ТЗ, е необходимо дружеството да обясни начина, по който е изчислена сумата, съгласно чл. 247а, ал. 3 от ТЗ в следващия уъркшит.		
Дата на съставяне:	25.3.2025 г.	
Съставител:	Татяна Лазарова	TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA Digitally signed by TATYANA BOZHANOVA LAZAROVA Date: 2025.03.31 11:17:41 +03'00'
Представляващ/и:	Марина Тодорова	Marina Plamenova Todorova Digitally signed by Marina Plamenova Todorova Date: 2025.03.31 11:17:57 +03'00'

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите

на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ (Дружеството), състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31 декември 2024 г., отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи съществена информация за счетоводната политика и друга пояснителна информация.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от компанията в съответствие с *Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост)* на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания на Закона за независим финансов одит (ЗНФО) и изразяването на сигурност по устойчивостта (ЗНФОИСУ), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС и ЗНФОИСУ . Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

Ключов одиторски въпрос	***Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит***
Инвестиционни имоти – Оценяване на справедлива стойност (6 033 хил. лв. към 31.12.2024г.) *Приложение 14 към финансовия отчет.* *Балансовата стойност на инвестиционните имоти, които са собственост на дружеството към 31.12.2024 г. е 6 033 хил. лв., а отчетеният резултат в нетната печалба от преоценката им до справедлива стойност е в размер на 74 хил. лв. Последващото им оценяване е по модела на справедливата стойност, при който се изискват съществени преценки от страна на ръководството. Поради това и доколкото инвестиционните имоти и свързаните с обезценката им резултати са съществени за финансовия отчет като цяло, ние определихме оценяването на справедливата стойност като ключов въпрос.* *Дружеството използва независим оценител за определяне на справедливите стойности на инвестиционните имоти, като прилага подходящи за този вид активи подходи – пазарен и приходен.* *Предположенията и входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти, включват прогнози за бъдещи парични потоци, норма на дисконтиране и пазарна информация за цени на сходни имоти.*	*В тази област нашите одиторски процедури включиха:* ➢ *Оценка на компетентността, независимостта и обективността на ангажирания от дружеството външен оценител. Обсъждане с ръководството обхвата на работата и условията на ангажимента му.* ➢ *Използване на алтернативни методи, с цел да потвърдим ключовите преценки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти, както и ползваните модели на оценка и съществените предположения.* ➢ *Сравняване на данните с пазарните и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на тези преценки.* ➢ *Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, включително прогнозни приходи от наем и пазарна информация за цени на сходни имоти, за оценка на тяхната точност, надеждност и пълнота.* ➢ *Проверка на адекватността и пълнотата на оповестяванията към финансовия отчет на Дружеството по отношение на оценката на инвестиционните имоти, включени в приложение 7 от финансовия отчет.*

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от Доклад за дейността и Декларация за корпоративно управление, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет на нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Ние нямаме нищо за докладване по този въпрос.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи, че е необходима, за осигуряване изготвянето на финансовия отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на компанията да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на компанията.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНОВИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставят за докладване Законът за счетоводството и Законът за публичното предлагане на ценни книжа

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративното управление и нефинансовата декларация ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публично предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8 т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 15 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, чл. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

а) Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.

б) Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал.7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

в) В Декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100(н), ал.8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.

г) Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100н, ал. 10 във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на Декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви „в", „г", „е", „з" и „и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл.100н, чл. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал.3, т.3, б."б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в бележка 16 към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т.3, б."в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от ЕС. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация:

- „Крестън БулМар – финансов одит" ООД е назначено за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. на Дружеството от общо събрание на акционерите, проведено на 04 юни 2024 г. за период от една година.

- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г. на Дружеството представлява седми последен пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта.

- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта забранени услуги извън одита.

- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.

- За периода, за който се отнася извършения от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставяли други услуги на Дружеството.

Докладване за съответствие на електронния формат на финансовия отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", ние изпълнихме процедурите, съгласно „Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС)" на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС)". Тези процедури касаят проверка на форма́та и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС" АДСИЦ за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, приложен в електронния файл

„Magenta Investments_Annual FS_31.12.2024_FINAL_30.03.2025.xhtml“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „Magenta Investments_Annual FS_31.12.2024_FINAL_30.03.2025.xhtml“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31 декември 2024 година, съдържащ се в приложения електронен файл “ Magenta Investments_Annual FS_31.12.2024_FINAL_30.03.2025.xhtml“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Одиторско дружество “Крестън БулМар – финансов одит” ООД с рег. номер 119

ДЕС Здравка Огнянова Щракова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Zdravka Ognianova Chtrakova
Digitally signed by Zdravka Ognianova Chtrakova
Date: 2025.03.31 14:20:23 +03'00'

Величка Стоянова Маркова
Прокурист

VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Digitally signed by VELICHKA STOYANOVA MARKOVA
Date: 2025.03.31 11:24:37 +03'00'

ул. Найчо Цанов № 172
гр. София 1309, България

31 март 2025 год.

ДО
Притежателите на акции
НА „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ
по чл. 100н, ал. 4, т. 3
от Закона за публично предлагане на ценни книжа

Долуподписаната:

Здравка Огнянова Щракова, в качеството ми на Управител на одиторското дружество “Крестън БулМар – финансов одит” ООД, с ЕИК 130857562, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1309, ул. Найчо Цанов 172, ет.3 и регистриран одитор (с рег.№417 от регистъра при ИДЕС по чл.20 от Закона за независим финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта), отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество “Крестън Булмар – финансов одит” ООД (с рег.№119 от регистъра при ИДЕС по чл.20 от Закона за независимия финансов одит и изразяването на сигурност по устойчивостта) при ИДЕС, декларирам, че:

“Крестън БулМар – финансов одит” ООД беше ангажирано да извърши задължителен финансов одит на „МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ за 2024 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в ***т. 8 на ДР за Закона на счетоводството*** под наименование „Международни счетоводни стандарти“. В резултат на нашия одит издадохме одиторски доклад на 31 март 2025 г.

С настоящето УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от нас одиторски доклад относно годишния финансов отчет на “МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ за 2024 година, издаден на 31 март 2025 година:

1. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:*** По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2024 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС);
2. ***Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация отнасяща се до сделките на “МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ със свързани лица.*** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Пояснителната бележка 24 към финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2024 г., във всички съществени аспекти, съгласно изискванията на МСС 24 Оповестяване на свързани лица. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в

контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица;

3. ***Чл. 100н., ал. 4, т. 3, буква „в“ Информация, отнасяща се до съществените сделки.*** Нашите отговорности за одит на финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одит на финансов отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществени сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансов отчет за годината, завършващ на 31 декември 2024 г., не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансов отчет сделки и събития на Фонда са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверенията направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от нас одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишен финансов отчет на “МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС“ АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2024 г., с дата 31 март 2025 г. Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са посочени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща нашите заключения, съдържащи се в издадения от нас одиторски доклад от 31 март 2025 г. по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, ал. 4, т. 3 от ЗППЦК.

Одиторско дружество “Крестън БулМар-Финансов одит“ ООД с рег. номер 119:

Здравка Огнянова Щракова
Управител

Здравка Огнянова Щракова
Регистриран одитор, отговорен за одита

Zdravka Ognianova Chtrakova
Digitally signed by Zdravka Ognianova Chtrakova
Date: 2025.03.31 14:20:52 +03'00'

Дата: 31 март 2025г.
гр. София