

СЪДЪРЖАНИЕ

Отчет за всеобхватния доход.....	1
Отчет за финансовото състояние.....	2
Отчет за паричните потоци.....	3
Отчет за промените в собствения капитал.....	4
Междинен доклад за дейността.....	5
Бележки към междинен финансов отчет	11

Междинен доклад за дейността на „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ за периода 01 януари 2025 г. - 30 юни 2025 г.

1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

„Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ („Дружеството“) с предишно наименование ЕКСПАТ БЕТА АДСИЦ е търговско дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, съгласно 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/.

Дружеството е учредено и регистрирано в България през 2008 г. със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Г. С. Раковски“ № 96А, и е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 200059488.

Дейността на дружеството не е ограничена със срок.

Дружеството е учредено с капитал 3 000 х.лв., който е увеличаван 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 взема 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.

1.1. Собственост и управление

„Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ е публично дружество съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа, а акциите 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 30.06.2025 г. разпределението на регистрираният акционерен капитал на дружеството е както следва:

	30.06.2025 <i>(хил. лв.)</i>	31.12.2024 <i>(хил. лв.)</i>
Акционерен капитал	5 143	5 143
Брой акции/номинал 1 лев/	5 143 190	5 143 190

„Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 30.06.2025 г. е в състав:

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

Дружеството не е назначавало прокуристи или търговски пълномощници.

Дружеството се представлява от Изпълнителния директор Марина Пламенова Тодорова.

1.2. 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 30 юни 2025 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (31.12.2024г.: 1).

В съответствие с изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ е възложило на друго търговско дружество – „Експат Капитал“ АД, обслужването на цялостната своя оперативна дейност, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и извършването на всички необходими дейности.

1.3. 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 на 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.

2. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През 2025 г. „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ съсредоточи дейността си върху две основни направления:

- Търсене на възможности за покупко-продажба на привлекателни за Дружеството 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 недвижими имоти.

2.1. Инвестиционен портфейл

Към 01.01.2025 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти със справедлива /балансирана/ стойност 6 033 хил. лв.

През периода 01.01.2025 – 30.06.2025 г. Дружеството:

- Не е закупувало недвижими имоти;
- Не е продавало недвижими имоти.

Към 30.06.2025 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти със справедлива стойност 6 033 хил. лв. Съставът на инвестиционните имоти е както следва:

- ✓ Имоти с хотелско предназначение, включващи:
- Поземлени имоти в к.к. Камчия;

- ✓ Селскостопански имоти, включващи:
- Поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково.

2.2. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

През първото полугодие на 2025 г. Дружеството не е реализирало приходи

Разходите на Дружеството за периода са в размер на 20 хил. лв. Отчетени са разходи за възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите и на персонала – 16 хил. лв., както и разходи за външни услуги – 4 хил. лв.

Нетния резултат на Дружеството за периода е загуба в размер на 20 хил. лв.

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

Няма такива.

2.4. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През отчетния период няма сключени такива сделки.

2.5. Събития, след датата на отчета

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в междинния финансов отчет на Дружеството, които са се случили за периода от отчетната дата до датата на изготвяне на този финансов отчет.

2.6. Информация по чл. 20, ал. 2, вр. ал. 1 от Наредба № 2 на КФН

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

Няма отдадени за ползване срещу заплащане активи.

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

Няма такива.

2.6.3. Информация за спазване на изискванията по чл. 5, ал. 7 и 9, чл. 25, ал. 1-5 и чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС

- 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 ЗДСИЦДС.
- Спазено е изискването на чл. 5, ал. 9 от ЗДСИЦДС най-малко 70 на сто от brutните 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 дружеството 100% от приходите за отчетния шестмесечен период са в резултат на дейността по ал. 1, т. 2.

- Спазени са изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 от ЗДСИЦДС за допустими инвестиции. През отчетния шестмесечен период дружеството не е извършвало инвестиции.
- Спазени са изискванията на чл. 26, ал. 1 и 2 от ЗДСИЦДС за общи ограничения. През отчетния шестмесечен 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.

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

2.6.5. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:
Няма такива.

2.6.6. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения за наем, лизинг и аренда:
Няма такива.

2.7. Допълнителна информация по чл. 12 от Наредба 2

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

2.7.2. Информация за настъпили промени в група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството на емитента, ако участва в такава група
Дружеството не участва в група предприятия.

2.7.3. Информация за резултатите от организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност
Няма извършени организационни промени.

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

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

ДФ Експат Глобални Облигации – пряко	513 804	9.99%
Кейо Инвестмънт ЕАД - пряко	467 567	9.09%
ДИР.БГ АД - пряко	450 000	8.75%

2.7.6. Данни за акциите, притежавани от членовете на управителните и онтролните органи на емитента към края на шестмесечието, както и промените, настъпили за периода от началото на текущата финансова година до края на отчетния период за всяко лице поотделно

- Марина Пламенова Тодорова – не притежава акции, няма промени от началото на текущата финансова година;
- Джулия Сашева Кацарова – не притежава акции, няма промени от началото на текущата финансова година;
- Евгения Аресонова Симеонова – притежава 95 бр., няма промени от началото на текущата финансова година.

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

2.7.8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество, или от техни дъщерни дружества заеми, предоставените обезпечения или поетите задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в т.ч. и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата насклучване на договора, включително допълнителни споразумения, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта, за която са отпуснати, в случай че са сключени като цели.

Няма отпуснати от емитента заеми, няма предоставени обезпечения, няма поети задължения.

2.7.9. Сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период; Няма такива.

2.7.10. Промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година. Няма такива.

2.7.11 Друга информация

- Дружеството не е обезпечавало чужди задължения.
- Дружеството не е предоставяло заеми.

- Дружеството не е емитирало дългови ценни книжа.
- Дружеството не е вземало банкови кредити.
- Дружеството не е инвестирало в капитала на обслужващо дружество.
- Дружеството не е инвестирало в специализирани дружества в дружества със специална инвестиционна цел, секюритизиращи недвижими имоти, или в други дружества.
- Дружество не е участвало в учредяването или в придобиването на дялове или акции от капитала на специализирани дружества.

Бележки към междинния финансов отчет към 30.06.2025 г.**1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ****1.1. Изявление за съответствие**

Този междинен съкратен финансов отчет за периода, завършващ на 30 юни 2025 г. е изготвен в съответствие с МСС 34 Междинно финансово отчитане. Междинният съкратен финансов отчет не включва цялата информация и оповестявания, изисквани в годишните финансови отчети, и трябва да се чете заедно с финансовия отчет на дружеството към 31 декември 2024 г.

1.2. База за измерване

Настоящият финансов отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на инвестиционните имоти, които се оценяват по справедлива стойност.

Принцип на действащо предприятие

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен на принципа на действащото предприятие, който предполага, че Дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще.

1.3. Функционална валута и валута на представяне

Този финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в лева е закръглена до хиляда, освен когато е посочено друго.

1.4. Използване на приблизителни оценки и преценки

Изготвянето на финансови отчети според МСФО изисква ръководството на дружеството да прави преценки, приблизителни оценки и допускания, които влияят на прилагането на счетоводните политики и на отчетените суми на активите, пасивите, приходите и разходите. Реалният резултат може да бъде различен от тези приблизителни оценки.

Преразглеждането на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането засяга този период и в бъдещи периоди, ако преразглеждането оказва влияние на бъдещите периоди.

Несигурност в допусканията и оценките

Информация за несигурност в допусканията и оценките, за които съществува риск да доведат до корекции в балансовите стойности на активите до края на финансова година, се съдържа в следната бележка:

- Бележка 7 Инвестиционни имоти – определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти;

Оценка на справедливи стойности

Някои от счетоводните политики и оповестявания на дружеството изискват оценка на справедливи стойности за финансови и за нефинансови активи и пасиви.

Когато оценява справедливата стойност на актив или пасив, дружеството използва наблюдаеми данни, доколкото е възможно. Справедливите стойности се категоризират в

различни нива в йерархията на справедливите стойности на базата на входящите данни в техниките за оценка, както следва:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви;
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени, включени в Ниво 1, които, пряко (т.е. като цени) или косвено (т.е. получени от цени), са достъпни за наблюдаване за актива или пасива;
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на наблюдаеми пазарни данни (ненаблюдаеми входящи данни).

Ако входящите данни, използвани за оценка на справедливата стойност на актива или пасива, попадат в различни нива на йерархията на справедливите стойности, тогава оценката на справедливата стойност се категоризира в нейната цялост в това ниво от йерархията на справедливите стойности, чиято входяща информация е от значение за цялостната оценка.

Информация за значителни позиции, които са засегнати от приблизителните оценки и допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите, признати в настоящите финансови отчети е описана в Бележка 7 Инвестиционни имоти.

1.5. Промени в счетоводните политики и оповестявания

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 2023 г. за дружествата, не са настъпили промени в счетоводната политика на дружеството, респ. активите, пасивите, операциите и неговите резултати.

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). Дружеството ще анализира и оцени възможните ефекти от всички изменения върху финансовото състояние или резултатите от дейността си.

2. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

В хиляди лева

01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
---------------------------	---------------------------

Приходи от продажба на имоти

-

Приходи от наем на имоти

-

Приходи с еднократен ефект

105

-	105
---	-----

3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Възнагражденията на обслужващото дружество включват:

В хиляди лева

01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
---------------------------	---------------------------

Услуги по договор, съгласно ЗДСИЦ

-

-	-
---	---

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

В хиляди лева

01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
---------------------------	---------------------------

Държавни и регулаторни такси

4

4	6
---	---

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

В хиляди лева

01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
---------------------------	---------------------------

Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

13

Възнаграждения на персонала

1

Разходи за осигуровки

2

16	16
----	----

6. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

В хиляди лева

01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
---------------------------	---------------------------

Местни данъци и такси

-

Други разходи

-

-	-
---	---

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ИМОТИ

Дружеството притежава инвестиционни имоти с цел дългосрочното им държане за увеличаване на капитала и отдаване под наем, включително продажби. Няма новопридобити имоти. Няма продадени имоти.

Към 30.06.2025 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. Паничерово, общ. Гурково

Група активи

В хиляди лева

	30.06.2025	31.12.2024
Имоти с хотелско предназначение	5 863	5 863
Селскостопански имоти	170	170
	6 033	6 033

Оценки по справедлива стойност

Йерархия на справедливите стойности

Оценките по справедлива стойност на отделните инвестиционни имоти 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.

Дружеството извършва преоценка на инвестиционните си имоти до справедлива стойност периодично, поради прилагането на модела на справедливата стойност по МСС 40, към датата на всеки годишен финансов отчет, както и преди покупка или продажба на недвижим имот. Оценката по справедливата стойност се извършва със съдействието на независими лицензирани оценители.

Инвестиционните имоти в междинния финансов отчет са представени по тяхната справедлива стойност въз основа на оценка, извършена със съдействието на независими лицензирани оценители към 31.12.2024 г. за всички имоти .

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.

8. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

В хиляди лева

	30.06.2025	31.12.2024
Вземания от клиенти и доставчици	29	29
	29	29

9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2025	31.12.2024
Неотчетен аванс	<u>2</u>	<u>2</u>
	2	2

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2025	31.12.2024
Парични средства в брой	<u>-</u>	<u>-</u>
- в лева	-	-
- във валута	-	-
Парични средства в банкови сметки	<u>-</u>	<u>-</u>
- в лева	1	4
- във валута	-	-
	1	4

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Към 30.06.2025 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 30 юни 2024 година	<u>5 143 190</u>	<u>5 143</u>
Салдо на 31 декември 2024 година	5 143 190	5 143
Салдо на 30 юни 2025 година	5 143 190	5 143

Печалби от текущата година

Дружеството приключва шестмесечния отчетен период със загуба от 20 х. лв. (01.01.2024-30.06.2024 г.: печалба от 83 х. лв.).

12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения са към български контрагенти и представляват получена капаро за продажба на имот.

Текущите търговски задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2025	31.12.2024
Задължения към доставчици и клиенти	50	50
	50	50

13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2024	31.12.2024
Задължения към персонала и социално осигуряване	1	1
Данъчни задължения	-	4
Други задължения	20	12
	21	17

14. 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 привличения 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.

Балансовата стойност на финансовите активи представлява максималната кредитна експозиция.

Ликвиден риск

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж.

Подходът на Дружеството за управление на ликвидността е да се осигури, доколкото е възможно, че то винаги ще има достатъчно ликвидност, за да изпълни задълженията си,

както при нормални, така и при стресови условия, както и без да понесе неприемливи загуби или да навреди на репутацията си.

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 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.

Лихвен риск

Като цяло дружеството няма значителна част 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.

15. СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Към 30.06.2025 г. свързани лица на дружеството 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 30.06.2025 г. вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

В хиляди лева		30.06.2025	31.12.2024
Експат Капитал АД	Услуги	23	35
		23	35

Към 30.06.2025 г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

В хиляди лева		30.06.2025	31.12.2024
Експат Капитал АД	Услуги	1 163	1 163
		1 163	1 163

През отчетния период дружеството не е получило услуги от свързани лица.

През отчетния период дружеството е начислило възнаграждения на ключов управленски състав, както следва:

	01.01.2025- 30.06.2025	01.01.2024- 30.06.2024
Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал	13	13
	<u>13</u>	<u>13</u>

16. СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Няма събития след датата на отчетния период, изискващи корекции или оповестяване в междинния финансов отчет на Дружеството, които са се случили за периода от отчетната дата до датата на изготвяне на този финансов отчет.

17. УСЛОВНИ АКТИВИ И ПАСИВИ

Дружеството не признава условни пасиви и условни активи във финансовите си отчети, поради факта че не се явяват възможни задължения, за които все още не е потвърдено дали Дружеството ги има като сегашни задължения или евентуалното им признаване може да доведе до признаване на доход, който може никога да не бъде реализиран.

28.07.2025 г.

Изпълнителен директор: Марина Тодорова