

СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
(на индивидуална основа)

на МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС ЕАД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200059488
към 30.09.2026 г.

(в хил.евро)

АКТИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Имоти, машини, съоръжения и оборудване				I. Основен капитал			
1. Земи (терени)	1-0011			Записан и внесен капитал т.ч.:	1-0411	2 630	2 630
2. Сгради и конструкции	1-0012			обикновени акции	1-0411-1	2 630	2 630
3. Машини и оборудване	1-0013			привилегировани акции	1-0411-2		
4. Съоръжения	1-0014			Изкупени собствени обикновени акции	1-0417		
5. Транспортни средства	1-0015			Изкупени собствени привилегировани акции	1-0417-1		
6. Стопански инвентар	1-0017-1			Невнесен капитал	1-0416		
7. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни материални активи	1-0018			Общо за група I:	1-0410	2 630	2 630
8. Други	1-0017			II. Резерви			
Общо за група I:	1-0010	0	0	1. Премийни резерви при емитиране на ценни книжа	1-0421		
II. Инвестиционни имоти	1-0041	3 528	3 528	2. Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	1-0422		
III. Биологични активи	1-0016			3. Целеви резерви, в т.ч.:	1-0423	0	0
IV. Нематериални активи				общи резерви	1-0424		
1. Права върху собственост	1-0021			специализирани резерви	1-0425		
2. Програмни продукти	1-0022			други резерви	1-0426		
3. Продукти от развойна дейност	1-0023			Общо за група II:	1-0420	0	0
4. Други	1-0024			III. Финансов резултат			
Общо за група IV:	1-0020	0	0	1. Натрупана печалба (загуба) в т.ч.:	1-0451	332	-138
V. Търговска репутация				неразпределена печалба	1-0452	802	332
1. Положителна репутация	1-0051			непокрита загуба	1-0453	-470	-470
2. Отрицателна репутация	1-0052			еднократен ефект от промени в счетоводната политика	1-0451-1		
Общо за група V:	1-0050	0	0	2. Текуща печалба	1-0454		470
VI. Финансови активи				3. Текуща загуба	1-0455	-19	
1. Инвестиции в:	1-0031	0	0	Общо за група III:	1-0450	313	332
дъщерни предприятия	1-0032			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III):	1-0400	2 943	2 962
смесени предприятия	1-0033						
асоциирани предприятия	1-0034						
други предприятия	1-0035						
2. Държани до настъпване на падеж	1-0042	0	0	Б. МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ	1-0400-1		
държавни ценни книжа	1-0042-1						
облигации, в т.ч.:	1-0042-2			В. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ			
общински облигации	1-0042-3			I. Търговски и други задължения			
други инвестиции, държани до настъпване на падеж	1-0042-4			1. Задължения към свързани предприятия	1-0511	595	595
3. Други	1-0042-5			2. Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	1-0512		
Общо за група VI:	1-0040	0	0	3. Задължения по ЗУНК	1-0512-1		
VII. Търговски и други вземания				4. Задължения по получени търговски заеми	1-0514		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0044			5. Задължения по облигационни заеми	1-0515		
2. Вземания по търговски заеми	1-0045			6. Други	1-0517		
3. Вземания по финансов лизинг	1-0046-1			Общо за група I:	1-0510	595	595
4. Други	1-0046						
Общо за група VII:	1-0040-1	0	0	II. Други нетекущи пасиви	1-0510-1		
				III. Приходи за бъдещи периоди	1-0520		
VIII. Разходи за бъдещи периоди	1-0060			IV. Пасиви по отсрочени данъци	1-0516		
IX. Активи по отсрочени данъци	1-0060-1			V. Финансирания	1-0520-1		
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III+IV+V+VI+VII+VIII+IX):	1-0100	3 528	3 528	ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "В" (I+II+III+IV+V):	1-0500	595	595

а	б	1	2	а	б	1	2
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ				Г. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
I. Материални запаси				I. Търговски и други задължения			
1. Материали	1-0071			1. Задължения по получени заеми към банки и небанкови финансови институции	1-0612		
2. Продукция	1-0072			2. Текуща част от нетекущите задължения	1-0510-2		
3. Стоки	1-0073			3. Текущи задължения, в т.ч.:	1-0630	22	14
4. Незавършено производство	1-0076			задължения към свързани предприятия	1-0611	22	10
5. Биологични активи	1-0074			задължения по получени търговски заеми	1-0614		
6. Други	1-0077		27	задължения към доставчици и клиенти	1-0613		
Общо за група I:	1-0070	0	27	получени аванси	1-0613-1		
				задължения към персонала	1-0615		
II. Търговски и други вземания				задължения към осигурителни предприятия	1-0616		
1. Вземания от свързани предприятия	1-0081		3	данъчни задължения	1-0617		4
2. Вземания от клиенти и доставчици	1-0082	15	15	4. Други	1-0618	1	5
3. Предоставени аванси	1-0086-1	1	1	5. Провизии	1-0619		
4. Вземания по предоставени търговски заеми	1-0083			Общо за група I:	1-0610	23	19
5. Съдебни и присъдени вземания	1-0084			II. Други текущи пасиви	1-0610-1		
6. Данъци за възстановяване	1-0085		1				
7. Вземания от персонала	1-0086-2			III. Приходи за бъдещи периоди	1-0700		
8. Други	1-0086						
Общо за група II:	1-0080	16	20	IV. Финансирания	1-0700-1		
III. Финансови активи				ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Г" (I+II+III+IV):	1-0750	23	19
1. Финансови активи, държани за търгуване в т. ч.	1-0093	0	0				
дългови ценни книжа	1-0093-1						
деривативи	1-0093-2						
други	1-0093-3						
2. Финансови активи, обявени за продажба	1-0093-4						
3. Други	1-0095						
Общо за група III:	1-0090	0	0				
IV. Парични средства и парични еквиваленти							
1. Парични средства в брой	1-0151						
2. Парични средства в безсрочни депозити	1-0153	17	1				
3. Блокирани парични средства	1-0155						
4. Парични еквиваленти	1-0157						
Общо за група IV:	1-0150	17	1				
V. Разходи за бъдещи периоди	1-0160						
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "Б" (I+II+III+IV+V)	1-0200	33	48				
ОБЩО АКТИВИ (А + Б):	1-0300	3 561	3 576	СОБСТВЕН КАПИТАЛ, МАЛЦИНСТВЕНО УЧАСТИЕ И ПАСИВИ (А+Б+В+Г):	1-0800	3 561	3 576

Дата на съставяне: 22.10.2026 г.

Съставител: Татяна Лазарова

Представяващ/и:

.....

.....

.....

.....

TATYANA
BOZHANOV
A
LAZAROVA

Digitally signed
by TATYANA
BOZHANOVA
LAZAROVA
Date: 2026.10.22
16:30:01 +03'00'

MARINA
PLAMENOV
A
TODOROVA

Digitally signed
by MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA
Date: 2026.10.22
16:30:24 +03'00'

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
(на индивидуална основа)

на МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС ЕАД
ЕИК по БУЛСТАТ: 200059488
към 30.09.2026 г.

(в хил.евро)

РАЗХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. Разходи за дейността				А. Приходи от дейността			
I. Разходи по икономически елементи				I. Нетни приходи от продажби на:			
1. Разходи за материали	2-1120			1. Продукция	2-1551		
2. Разходи за външни услуги	2-1130	5	2	2. Стоки	2-1552	27	
3. Разходи за амортизации	2-1160			3. Услуги	2-1560		
4. Разходи за възнаграждения	2-1140	10	10	4. Други	2-1556		
5. Разходи за осигуровки	2-1150	2	2	Общо за група I:	2-1610	27	0
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	2-1010	27					
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство	2-1030			II. Приходи от финансираня	2-1620		
8. Други, в т.ч.:	2-1170	2		в т.ч. от правителството	2-1621		
обезценка на активи	2-1171						
провизии	2-1172			III. Финансови приходи			
Общо за група I:	2-1100	46	14	1. Приходи от лихви	2-1710		
II. Финансови разходи				2. Приходи от дивиденди	2-1721		
1. Разходи за лихви	2-1210			3. Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1730		
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	2-1220			4. Положителни разлики от промяна на валутни курсове	2-1740		
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	2-1230			5. Други	2-1745		
4. Други	2-1240			Общо за група III:	2-1700	0	0
Общо за група II:	2-1200	0	0				
Б. Общо разходи за дейността (I + II)	2-1300	46	14	Б. Общо приходи от дейността (I + II + III):	2-1600	27	0
В. Печалба от дейността	2-1310	0	0	В. Загуба от дейността	2-1810	19	14
III. Дял от печалбата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1250-1			IV. Дял от загубата на асоциирани и съвместни предприятия	2-1810-1		
IV. Извънредни разходи	2-1250			V. Извънредни приходи	2-1750		
Г. Общо разходи (Б+ III +IV)	2-1350	46	14	Г. Общо приходи (Б + IV + V)	2-1800	27	0
Д. Печалба преди облагане с данъци	2-1400	0	0	Д. Загуба преди облагане с данъци	2-1850	19	14
V. Разходи за данъци	2-1450	0	0				
1.Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	2-1451						
2. Разход /(икономия) на отсрочени корпоративни данъци върху печалбата	2-1452						
3. Други	2-1453						
Е. Печалба след облагане с данъци (Д - V)	2-0454	0	0	Е. Загуба след облагане с данъци (Д + V)	2-0455	19	14
в т.ч. за малцинствено участие	2-0454-1			в т.ч. за малцинствено участие	2-0455-1		
Ж. Нетна печалба за периода	2-0454-2	0	0	Ж. Нетна загуба за периода	2-0455-2	19	14
Всичко (Г+ V + Е):	2-1500	46	14	Всичко (Г + Е):	2-1900	46	14

Забележка: Справка № 2 - Отчет за доходите се изготвя само с натрупване.

Дата на съставяне: 22.10.2026 г.
Съставител: Татяна Лазарова
Представяващ/и:

**TATYANA
BOZHANOV
A LAZAROVA**

Digitally signed by
TATYANA
BOZHANOV
LAZAROVA
Date: 2026.10.22
16:27:09 +03'00'

**MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA**

Digitally signed by
MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA
Date: 2026.10.22
16:27:43 +03'00'

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД

(на индивидуална основа)

на МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС ЕАД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200059488

към 30.09.2026 г.

(в хил.евро)

ПАРИЧНИ ПОТОЦИ	Код на реда	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2
А. Парични потоци от оперативна дейност			
1. Постъпления от клиенти	3-2201	30	10
2. Плащания на доставчици	3-2201-1	-1	-1
3. Плащания/постъпления, свързани с финансови активи, държани с цел търговия	3-2202		
4. Плащания, свързани с възнаграждения	3-2203	-12	-11
5. Платени /възстановени данъци (без корпоративен данък върху	3-2206		
6. Платени корпоративни данъци върху печалбата	3-2206-1		
7. Получени лихви	3-2204		
8. Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	3-2204-1		
9. Курсови разлики	3-2205		
10. Други постъпления /плащания от оперативна дейност	3-2208	-1	
Нетен паричен поток от оперативна дейност (А):	3-2200	16	-2
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност			
1. Покупка на дълготрайни активи	3-2301		
2. Постъпления от продажба на дълготрайни активи	3-2301-1		
3. Предоставени заеми	3-2302		
4. Възстановени (платени) предоставени заеми, в т.ч. по финансов лизинг	3-2302-1		
5. Получени лихви по предоставени заеми	3-2302-2		
6. Покупка на инвестиции	3-2302-3		
7. Постъпления от продажба на инвестиции	3-2302-4		
8. Получени дивиденди от инвестиции	3-2303		
9. Курсови разлики	3-2305		
10. Други постъпления/ плащания от инвестиционна дейност	3-2306		
Нетен поток от инвестиционна дейност (Б):	3-2300	0	0
В. Парични потоци от финансова дейност			
1. Постъпления от емитиране на ценни книжа	3-2401		
2. Плащания при обратно придобиване на ценни книжа	3-2401-1		
3. Постъпления от заеми	3-2403		
4. Платени заеми	3-2403-1		
5. Платени задължения по лизингови договори	3-2405		
6. Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	3-2404		
7. Изплатени дивиденди	3-2404-1		
8. Други постъпления/ плащания от финансова дейност	3-2407		
Нетен паричен поток от финансова дейност (В):	3-2400	0	0
Г. Изменения на паричните средства през периода (А+Б+В):	3-2500	16	-2
Д. Парични средства в началото на периода	3-2600	1	2
Е. Парични средства в края на периода, в т.ч.:	3-2700	17	0
наличност в касата и по банкови сметки	3-2700-1	17	0
блокирани парични средства	3-2700-2	0	0

Забележка:

В клетката "Парични средства в началото на периода" се поставя стойността на паричните средства в началото на съответната година.

Дата на съставяне: 22.10.2026 г.

Съставител: Татяна Лазарова

Представяващ/и:

.....
.....
.....
.....

TATYANA
BOZHANOV
A
LAZAROVA
Digitally signed by
TATYANA
BOZHANOV
LAZAROVA
Date: 2026.10.26
13:24:45 +02'00'

MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA
Digitally signed by
MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA
Date: 2026.10.26
13:25:03 +02'00'

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(на индивидуална основа)

на МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС ЕАД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200059488

към 30.09.2026 г.

(в хил.евро)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код на реда	Основен капитал	Резерви					Натрупани печалби/загуби		Резерв от преводи	Общо собствен капитал	Малцинствено участие
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	целсови резерви			печалба	загуба			
					обща	специализирани	други					
а		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Код на реда - б		1-0410	1-0410	1-0422	1-0424	1-0425	1-0426	1-0452	1-0453	4-0426-1	1-0400	1-0400-1
Салдо в началото на отчетния период	4-01	2 630	0	0	0	0		802	-470		2 962	0
Промени в началните салда поради:	4-15	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ефект от промени в счетоводната политика	4-15-1										0	
Фундаментални грешки	4-15-2										0	
Коригирано салдо в началото на отчетния период	4-01-1	2 630	0	0	0	0	0	802	-470	0	2 962	0
Нетна печалба/загуба за периода	4-05							0	-19		-19	
1. Разпределение на печалбата за:	4-06	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
дивиденди	4-07										0	
други	4-07-1										0	
2. Покриване на загуби	4-08										0	
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.	4-09	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-10										0	
намаления	4-11										0	
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.	4-12	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
увеличения	4-13										0	
намаления	4-14										0	
5. Ефект от отсрочени данъци	4-16-1										0	
6. Други изменения	4-16										0	
Салдо към края на отчетния период	4-17	2 630	0	0	0	0	0	802	-489	0	2 943	0
7. Промени от преводи на годишни финансови отчети на предприятия в чужбина	4-18										0	
8. Промени от преизчисляване на финансови отчети при свръхинфлация	4-19										0	
Собствен капитал към края на отчетния период	4-20	2 630	0	0	0	0	0	802	-489	0	2 943	0

Забелжка: На ред "Салдо в началото на отчетния период" се посочва салдото, което е в края на предходната година.

Дата на съставяне: 22.10.2026 г.

Съставител: Татяна Лазарова

Представяващ/и:

.....
.....
.....

TATYANA
BOZHANOV
A LAZAROVA

Digitally signed by
TATYANA
BOZHANOVA
LAZAROVA
Date: 2026.10.22
16:20:29 +03'00'

MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA

Digitally signed by
MARINA PLAMENOVA
TODOROVA
Date: 2026.10.22
16:20:50 +03'00'

СПРАВКА ЗА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ, СМЕСЕНИ, АСОЦИИРАНИ И ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ

на МАГЕНТА ИНВЕСТМЪНТС ЕАД

ЕИК по БУЛСТАТ: 200059488

към 30.09.2026 г.

(в хил.евро)

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
А. В СТРАНАТА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума I:	8-4001	0		0	0
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума II:	8-4006	0		0	0
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	84011	0		0	0

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума IV:</i>	<i>8-4016</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
<i>Обща сума за страната (I+II+III+IV):</i>	<i>8-4025</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
Б. В ЧУЖБИНА					
I. Инвестиции в дъщерни предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума I:</i>	<i>8-4030</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>
II. Инвестиции в смесени предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
<i>Обща сума II:</i>	<i>8-4035</i>	<i>0</i>		<i>0</i>	<i>0</i>

Наименование и седалище на предприятията, в които са инвестициите	Код на реда	Размер на инвестицията	Процент на инвестицията в капитала на другото предприятие	Инвестиция в ценни книжа, приети за търговия на фондова борса	Инвестиция в ценни книжа, неприети за търговия на фондова борса
а	б	1	2	3	4
III. Инвестиции в асоциирани предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума III:	8-4040	0		0	0
IV. Инвестиции в други предприятия					
1					0
2					0
3					0
4					0
5					0
6					0
7					0
8					0
9					0
10					0
11					0
12					0
13					0
14					0
15					0
Обща сума IV:	8-4045	0		0	0
Обща сума за чужбина (I+II+III+IV):	8-4050	0		0	0

Дата на съставяне: 22.10.2026 г.

Съставител: Татяна Лазарова

Представяващ/и:

.....
.....
.....
.....

**TATYANA
BOZHANOV
A LAZAROVA**

Digitally signed by
TATYANA BOZHANOVA
LAZAROVA
Date: 2026.10.22
16:08:22 +03'00'

**MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA**

Digitally signed by
MARINA PLAMENOVA
TODOROVA
Date: 2026.10.22
16:08:44 +03'00'

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ
към Уведомление за финансовото състояние на „Магента Инвестмънтс“
АДСИЦ
30 септември 2026 г.

1. Информация за Дружеството

1.1. Собственост и управление

„Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ с предишно име „Експат Бета“ АДСИЦ (Дружеството) 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. „Секюритизацията на недвижими имоти“ означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Промяната на името е вписана в Търговския регистър на 14.10.2024 г., с вписване № 20241014103358 по партидата на дружеството. Новото наименование на дружеството се изписва на латиница „MAGENTA INVESTMENTS“ REIT. Изменен е и Уставът на дружеството, с оглед отразяване на извършената промяна на наименованието на дружеството, описана по-горе. Измененият Устав е вписан в Търговския регистър на 14.10.2024 г., с вписване № 20241014103358 по партидата на дружеството .

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър към Агенцията 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 Е7Р.

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

Деятността 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 или търговски пълномощници. Дружеството се представлява от Изпълнителния директор – Марина Пламенова Тодорова.

1.2. 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.

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 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 и анализ на развитието

2.1. Инвестиционен портфейл

През периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. Дружеството не е продавало инвестиционни имоти и не е придобивало нови имоти.

Към 30.09.2026 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включва:

- имоти с хотелско предназначение, включващи:
 - поземлени имоти в к.к. Камчия;

Към 30.09.2026 г. съставът на имотите, обявени за продажба на Дружеството включва:

- селскостопански имоти, включващи:
 - поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково, които са ОТПИСАНИ от патримониума на Дружеството.

На 20.03.2026 г. Дружеството е сключило предварителен договор за продажбата на селскостопанските имоти както следва:

- нива от 6023 (шест хиляди двадесет и три) кв.м. в местността „БОАЗКА РЕКА”,
- нива от 5800 (пет хиляди и осемстотин) кв.м. в местността „ИНДЖА БАИР”,
- етерично-маслодайна култура от 7208 (седем хиляди двеста и осем) кв.м. в местността „ЕНИ ТАРЛА”,
- етерично-маслодайна култура от 10013 (десет хиляди и тринадесет) кв.м. в местността „ЕНИ ТАРЛА”,
- етерично-маслодайна култура от 10402 (десет хиляди четиристотин и два) кв.м. в местността „ЕНИ ТАРЛА”,
- етерично-маслодайна култура от 5461 (пет хиляди четиристотин шестдесет и един) кв.м. в местността „ЕНИ ТАРЛА”,
- етерично-маслодайна култура от 4470 (четири хиляди четиристотин и седемдесет) кв.м. в местността „ПУРКИНА РЕКА”,
- селскостопанска сграда от 519 (петстотин и деветнадесет) кв.м., а по документ за собственост от 546 (петстотин четиридесет и шест) кв.м. с идентификатор по кадастралната карта № 22767.4.8.1,
- нива от 5800 (пет хиляди и осемстотин) кв.м. в местността „ИНДЖА БАИР”,
- нива от 5381 (пет хиляди триста осемдесет и един) кв.м. в местността „ОТЪОЛУ”,
- етерично-маслодайна култура от 8598 (осем хиляди петстотин деветдесет и осем) кв.м. в местността „ГЕПЧЕАЛАН”,

всички находящи се в землището на с. Паничерево, община Гурково.

Описаните продажби са извършени с договори във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, подписани на 08.04.2026 г.

Група активи	30.09.2026 (хил. лв.)	31.12.2025 (хил.евро)
Имоти с хотелско предназначение	3 528	3 528
Селскостопански имоти	-	27
Общо	3 528	3 555

2.2. Структура на капитала на Дружеството

Към 30.09.2026 г. основният капитал на Дружеството е в размер на 5 143 190 лева, разпределени в 5 143 190 броя обикновени, безналични акции с номинал 0.51 евро /1 лев /всяка.

Финансовият резултат за периода 01.01.2026 г. – 30.09.2026 г. е загуба в размер на 19 хил. евро.

2.3. Анализ на резултатите от дейността

През годината / в периода януари – септември 2026 г. / Дружеството е реализирало приходи в размер на 27 хил. евро от продажбата на недвижими имоти.

Основните разходи да Дружеството се състоят от разходи за управление и обслужване на Дружеството. Съгласно ЗДСИЦ и чл. 60 от устава на „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ, в рамките на една календарна година, тези разходи не може да надхвърлят 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 разходи за възнаграждения на членовете на съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката - депозитар. Считано от 01.07.2020 г. по решение на СД на Дружеството разходи за обслужващото дружество „Експат Капитал“ АД не се начисляват.

3. Важни събития настъпили през периода

В периода от 01.01.2026 – 30.09.2026 Дружеството е сключило предварителни договори за продажба на селскостопански имоти, както следва:

- нива от 6023 (шест хиляди двадесет и три) кв.м. в местността „БОАЗКА РЕКА”,
- нива от 5800 (пет хиляди и осемстотин) кв.м. в местността „ИНДЖА БАИР”,
- етерично-маслодайна култура от 7208 (седем хиляди двеста и осем) кв.м. в местността „ЕНИ ТАРЛА”,
- етерично-маслодайна култура от 10013 (десет хиляди и тринадесет) кв.м. в местността „ЕНИ ТАРЛА”,
- етерично-маслодайна култура от 10402 (десет хиляди четиристотин и два) кв.м. в местността „ЕНИ ТАРЛА”,
- етерично-маслодайна култура от 5461 (пет хиляди четиристотин шестдесет и един) кв.м. в местността „ЕНИ ТАРЛА”,
- етерично-маслодайна култура от 4470 (четири хиляди четиристотин и седемдесет) кв.м. в местността „ПУРКИНА РЕКА”,

- селскостопанска сграда от 519 (петстотин и деветнадесет) кв.м., а по документ за собственост от 546 (петстотин четиридесет и шест) кв.м. с идентификатор по кадастралната карта № 22767.4.8.1,
- нива от 5800 (пет хиляди и осемстотин) кв.м. в местността „ИНДЖА БАИР”,
- нива от 5381 (пет хиляди триста осемдесет и един) кв.м. в местността „ОТЪОЛУ”,
- етерично-маслодайна култура от 8598 (осем хиляди петстотин деветдесет и осем) кв.м. в местността „ГЕПЧЕАЛАН”,

всички находящи се в землището на с. Паничерево, община Гурково.

Описаните продажби са извършени с договори във формата на Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, подписани на 08.04.2026 г.

4. Перспективи за бъдещото развитие на Дружеството

Пазарът на недвижими имоти отчита ръст в обемите и цените през последния период, Това обстоятелство има потенциален положителен ефект за „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ, доколкото инвестициите на дружеството са диверсифицирани и доколкото то разполага с атрактивни имоти в курортни зони, също така са направени инвестиции и в селскостопански имоти, които стават все по-привлекателни и осигуряват нови източници на доходи.

5. Основни рискове и несигурности 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, Дружеството ще увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и следователно – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

5.1. 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 пандемии, военни конфликти 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 възвращаемост от дейността на Дружеството. Пазарът на имоти става е много динамичен. Поради това ръководството на Дружеството счита, че влиянието на този риск ще бъде слабо

и в случай на необходимост Дружеството ще 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 до 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.

5.2. Рискове, специфични за Дружеството

Оперативният риск се отнася до 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 действията 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 банка - депозитар, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите, а изпълнението се контролира от Дружеството, чрез Съвета на директорите.

5.3. Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са 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.

Към 30.09.2026 г. ръководството не счита, че Дружеството е изложено на съществени системни рискове, които изискват оповестяване.

6. Информация за сключени съществени сделки и събития с необичаен характер

През тримесечието няма събития и/или показатели с необичаен за Дружеството характер.

7. Информация за сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица по смисъла на § 1, т. 13 от Допълнителните разпоредби на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

През отчетния период Дружеството не е сключвало сделки със заинтересовани лица по смисъла на чл. 114 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

8. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения

През отчетния период Дружеството няма нововъзникнали съществени неплатени вземания и/или задължения.

9. Информация по чл. 20, ал. 3, вр. ал. 2 от Наредба № 2 на КФН

9.1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на секюритизираниите активи:

Няма отдадени за ползване срещу заплащане активи.

9.2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираниите активи, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет:

Няма такива.

9.3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти:

Няма такива.

9.4. 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.

10. Информация по чл. 31, ал. 1 от ЗДСИЦДС

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

Няма такива.

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

Няма такива.

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

10.3.1. 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.

10.3.2. 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 тримесечен период са в резултат на дейността по ал. 1, т. 2.

10.3.3. Спазени са изискванията на чл. 25, ал. 1 - 5 от ЗДСИЦДС за допустими инвестиции. През отчетния период дружеството не е извършвало инвестиции.

10.3.4. 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.

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

гр. София

22.10.2026 г.

Марина Тодорова:

(Изпълнителен директор)

MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA

Digitally signed by
MARINA PLAMENOVA
TODOROVA
Date: 2026.10.22
15:59:54 +03'00'

ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ
в рамките на емитента „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ
за III тримесечие на 2026 г.

1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството:
Няма.
2. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството:
Няма.
3. Сключване или изпълнение на съществени сделки:
Няма.
4. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие:
Няма.
5. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната:
Няма.
6. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до задължения или вземания на дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на дружеството:
Няма.
7. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество:
Няма.
8. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа:
Няма.

гр. София
22.10.2026 г.

Марина Тодорова:
(Изпълнителен директор)

MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA

Digitally signed by
MARINA PLAMENOVA
TODOROVA
Date: 2026.10.22
15:43:01 +03'00'

ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ОТГОВОРНИТЕ ЛИЦА

в рамките на емитента „Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ
за трето тримесечие на 2026 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) Публичното уведомление за финансовото състояние на емитента отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на емитента.

Гр. София

Декларатори:

22.10.2026 г.

1. Марина Тодорова:

MARINA
PLAMENOVA
TODOROVA

Digitally signed by
MARINA PLAMENOVA
TODOROVA
Date: 2026.10.22 15:44:21
+03'00'

2. Татяна Лазарова:

TATYANA
BOZHANOV
A LAZAROVA

Digitally signed by
TATYANA BOZHANOVA
LAZAROVA
Date: 2026.10.22
15:44:43 +03'00'