

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 2026 г. - 30 юни 2026 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.
- ✓ Към 30.06.2026 година капиталът на Дружеството е в размер на 2 629 671,29 евро.

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 30.06.2026 г. разпределението на регистрирания акционерен капитал на дружеството е както следва:

	30.06.2026	31.12.2025
	<i>(хил. евро)</i>	<i>(хил. евро)</i>
Акционерен капитал	2 630	2 630
Брой акции/номинал 0,51 евро/	5 143 190	5 143 190

„Магента Инвестмънтс“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който към 30.06.2026 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 2026 г. съставът на персонала в дружеството включва 1 служител (31.12.2025 г.: 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 2026 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 01.01.2026 г. Дружеството е притежавало инвестиционни имоти и имоти на разположение за продажба със справедлива /балансова/ стойност 3 555 хил. евро.

През периода 01.01.2026 – 30.06.2026 г. Дружеството:

- Не е закупувало недвижими имоти;
- Продадо е селскостопански имоти, включващи поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково с балансова стойност 27 хил. евро.

Към 30.06.2026 г. Дружеството притежава инвестиционни имоти със справедлива стойност 3 528 хил. лв.

Съставът на инвестиционните имоти е както следва:

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

2.2. Анализ на развитието и резултатите от дейността на Дружеството

През първото полугодие на 2026 г. Дружеството е реализирало 27 хил. евро приходи .

Общо разходите на Дружеството за периода са в размер на 39 хил. евро. Отчетени са разходи за възнаграждения и осигуровки на членовете на Съвета на директорите и на персонала – 8 хил. евро. , както и разходи за външни услуги – 4 хил. лв и други разходи, включващи балансовата стойност на продадените активи – 27 хил. евро.

Нетния резултат на Дружеството за периода е загуба в размер на 12 хил. евро.

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 30.06.2026 г.

1. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ

1.1. Изявление за съответствие

Този междинен съкратен финансов отчет за периода, завършващ на 30 юни 2026 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 2025 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 евро (EUR), която е функционалната валута на Дружеството. Цялата финансова информация, представена в евро 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.

Нови стандарти, разяснения и изменения в сила от 1 януари 2025 г.

Дружеството е приложило следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти, и разяснения, публикувани от Съвета за международни счетоводни стандарти, одобрени от ЕС за прилагане държави членки, които са в сила от 1 януари 2025 г., без те да имат съществен ефект върху финансовото състояние и резултатите на Дружеството:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., приети от ЕС

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на финансовия отчет са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 1 януари 2025 г. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в

сила. Ръководството на дружеството счита, че те няма да имат съществен ефект върху дружеството:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приети от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - o Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - o Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на финансовия отчет са публикувани нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и разяснения, които не са влезли още в сила или все още не са одобрени от ЕС за прилагане за финансови периоди, започващи от 1 януари 2025 г. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. Ръководството на дружеството счита, че те няма да имат съществен ефект върху дружеството:

- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., приети от ЕС
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила в сила от 1 януари 2027 г., все още не е приет от ЕС.
- Промени в следните стандарти, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС:
 - o Промени в класификация и оценка на финансовите инструменти (промени в МСФО 9 и МСФО 7)
 - o Годишни подобрения, част 11, включващи промени в МСФО1 , МСФО 7, МСФО 9, МСФО 10 и МСС 7
- Договори, рефериращи към природно-зависимо произведено електричество – промени в МСФО 9 и МСФО 7, в сила от 1 януари 2026 г., приети от ЕС.

2. ДРУГИ ДОХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Другите доходи от дейността включват:

В хиляди евро

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
--	---------------------------	---------------------------

Приходи от продажба на имоти

27 -

Приходи от наем на имоти

- -

Приходи с еднократен ефект

- -

	<u>27</u>	<u>-</u>
--	-----------	----------

3. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Възнагражденията на обслужващото дружество включват:

В хиляди евро

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

Услуги по договор, съгласно ЗДСИЦ

- -

	<u>-</u>	<u>-</u>
--	----------	----------

4. РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ

Разходите за външни услуги включват:

В хиляди евро

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
--	---------------------------	---------------------------

Държавни и регулаторни такси

3 2

Консултантски услуги

1 -

	<u>4</u>	<u>2</u>
--	----------	----------

5. РАЗХОДИ ЗА ПЕРСОНАЛА

Разходите за персонала включват:

В хиляди евро

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
--	---------------------------	---------------------------

Възнаграждения на членовете на Съвета на директорите

6 6

Възнаграждения на персонала

1 1

Разходи за осигуровки

1 1

	<u>8</u>	<u>8</u>
--	----------	----------

6. ДРУГИ РАЗХОДИ ЗА ДЕЙНОСТТА

Другите разходи за дейността включват:

В хиляди евро

	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
--	---------------------------	---------------------------

Балансова стойност на продадените имоти

27 -

	<u>27</u>	<u>-</u>
--	-----------	----------

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 30.06.2026 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включват:

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

Група активи

В хиляди евро

	30.06.2026	31.12.2025
Имоти с хотелско предназначение	3 528	3 528
Селскостопански имоти	-	-
	3 528	3 528

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 31.12.2025 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.

Към 31.12.2025 година селскостопанските имоти са прекласифицирани като текущи активи на разположение за продажба поради намерението на ръководството да ги реализира, за да подобри ликвидността на Дружеството.

8. ТЪРГОВСКИ ВЗЕМАНИЯ

В хиляди евро

	30.06.2026	31.12.2025
Вземания от клиенти и доставчици	15	15
	15	15

9. ДРУГИ ВЗЕМАНИЯ И ПРЕДПЛАЩАНИЯ

Другите вземания включват:

<i>В хиляди евро</i>	30.06.2026	31.12.2025
Неотчетен аванс	1	1
Данъци за възстановяване	-	1
	<u>1</u>	<u>2</u>

10. ПАРИЧНИ СРЕДСТВА И ПАРИЧНИ ЕКВИВАЛЕНТИ

<i>В хиляди евро</i>	30.06.2026	31.12.2025
Парични средства в брой	-	-
- в евро	-	-
Парични средства в банкови сметки	21	1
- в евро	21	1
	<u>21</u>	<u>1</u>

11. СОБСТВЕН КАПИТАЛ

Основен акционерен капитал

Към 30.06.2026 г. акционерният капитал на Магента Инвестмънтс АДСИЦ е съставен от общо 5,143,190 бр. напълно платени поименни безналични акции с номинална стойност 0,51 евро за акция.

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

	акции брой	Основен капитал (хил. евро)
Салдо на 30 юни 2025 година	5 143 190	2 630
Салдо на 31 декември 2025 година	<u>5 143 190</u>	<u>2 630</u>
Салдо на 30 юни 2026 година	<u>5 143 190</u>	<u>2 630</u>

Печалби от текущата година

Дружеството приключва шестмесечния отчетен период със загуба от 12 хил. евро. (01.01.2025-30.06.2025 г.: загуба от 10 хил. евро).

12. ТЪРГОВСКИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

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

Текущите търговски задължения включват:

<i>В хиляди евро</i>	30.06.2026	31.12.2025
Задължения към доставчици и клиенти	-	-
	-	-

13. ДРУГИ ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Другите текущи задължения включват:

<i>В хиляди евро</i>	30.06.2026	31.12.2025
Задължения към свързани предприятия	18	10
Данъчни задължения	2	4
Други задължения	-	5
	20	19

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 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.

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 евро.

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 30.06.2026 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 30.06.2026 г. вземанията на дружеството от свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди лева</i>	30.06.2026	31.12.2025
Експат Капитал АД	Услуги _____ -	_____ 3
	_____ -	_____ 3

Към 30.06.2026 г. задълженията на дружеството към свързани лица са, както следва:

<i>В хиляди евро</i>		30.06.2026	31.12.2025
Експат Капитал АД	Услуги	595	595
		<u>595</u>	<u>595</u>

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

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

<i>В хиляди евро</i>	01.01.2026- 30.06.2026	01.01.2025- 30.06.2025
Разходи за възнаграждения на ключов управленски персонал	7	7
	<u>7</u>	<u>7</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.

06.07.2026 г.

Изпълнителен директор: Марина Тодорова