

ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

към Уведомление за финансовото състояние на „Магента Инвестмънтс“

АДСИЦ

31 март 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.

Дейността на Дружеството не е ограничена със срок.

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

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

Дружеството не е назначавало прокуристи 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. – 31.03.2026 г. Дружеството не е продавало инвестиционни имоти и не е придобивало нови имоти.

Към 31.03.2026 г. съставът на инвестиционните имоти на Дружеството включва:

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

Към 31.03.2026 г. съставът на имотите, обявени за продажба на Дружеството включва:

- селскостопански имоти, включващи:
 - поземлени имоти и селскостопанска сграда в с. Паничерово, общ. Гурково

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	31.03.2026 (хил. лв.)	31.12.2025 (хил. евро)
Имоти с хотелско предназначение	3 528	3 528
Селскостопански имоти	27	27
Общо	<u>3 555</u>	<u>3 555</u>

2.2. Структура на капитала на Дружеството

Към 31.03.2026 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. – 31.03.2026 г. е загуба в размер на 11 хил. евро.

2.3. Анализ на резултатите от дейността

През годината / в периода януари – март 2026 г. /Дружеството не е реализирало приходи от отдаване под наем 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 – 31.03.2026 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

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 31.03.2026 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 секюритизираните 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 секюритизираните 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
28.04.2026 г.

Марина Тодорова:
(Изпълнителен директор)