

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

Notas explicativas del Balance abreviado
al 30 de junio de 2025, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

**INFORME DE AUDITORÍA DE BALANCE
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los Accionistas de:

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. (por encargo del Consejo de Administración)

Opinión

Hemos auditado el Balance abreviado de MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. (la Sociedad) al 30 de junio de 2025, así como las Notas explicativas del mismo que incluyen un resumen de las políticas contables significativas (denominados conjuntamente, "el Balance").

En nuestra opinión, el Balance adjunto expresa, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 30 de junio de 2025, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación a la preparación de un estado financiero de este tipo (que se identifica en la Nota 2-a del Balance adjunto) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección *Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de Balance* de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de balance en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de Balance al 30 de junio de 2025. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de Balance en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias

- La Sociedad gestiona en propiedad una cartera de activos inmobiliarios, de naturaleza urbana, que se corresponden principalmente con edificios de oficinas, centros comerciales y apartamentos turísticos situados en la provincia de Alicante y en la Región de Murcia, cuyo destino es su arrendamiento para la obtención de rentas. La Sociedad valora estos activos a coste de adquisición, registrando en su caso los necesarios deterioros si el valor de mercado de los mismos fuera inferior. Al 30 de junio de 2025 la cartera de activos inmobiliarios figura registrada en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente del balance abreviado adjunto por un valor neto contable total de 11,1 millones de euros.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad integran un conjunto de unidades generadoras de efectivo que, sobre premisas individuales, son monitorizadas y controlados a efectos de evaluar la existencia de deterioro o reversión de los anteriormente practicados, en función de su valor recuperable, calculado como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de ventas y el valor en uso. Dichas cuantificaciones se sustentan, fundamentalmente, en tasaciones realizadas por terceros independientes y valoraciones realizadas por los Administradores y Dirección de la Sociedad. Las valoraciones se fundamentan, principalmente, en métodos dinámicos de actualización de flujos de caja futuros, rentabilidades esperadas y en comparables de transacciones similares.

En este sentido, la valoración de la cartera inmobiliaria representa uno de los aspectos más relevantes de la auditoría, dado que requiere el uso de estimaciones con un grado de incertidumbre significativa y supone el 82% de la cifra total del Balance.

- Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, entre otros, en la revisión del diseño e implementación de los controles relevantes que mitigan los riesgos asociados al proceso de valoración de inversiones inmobiliarias. En particular, aquellos mediante los cuales los Administradores supervisan y aprueban la contratación y el trabajo realizado por los expertos contratados para este fin. Hemos obtenido las valoraciones de todas las "Inversiones inmobiliarias" registradas en el Balance al 30 de junio de 2025.

En el caso de tasaciones realizadas por expertos independientes, hemos evaluado su competencia, capacidad, objetividad e independencia, así como la adecuación de su trabajo para que sea utilizado como evidencia de auditoría. Asimismo, se ha comprobado que dichas tasaciones se han realizado de conformidad con la normativa que le es de aplicación. Adicionalmente, para una muestra representativa, se han comprobado los cálculos y las especificaciones técnicas utilizadas por los citados expertos independientes y la ausencia de excepciones significativas.

En el caso de valoraciones realizadas por los Administradores y Dirección de la Sociedad, hemos evaluado el proceso de estimación del valor recuperable de los activos inmobiliarios, los criterios utilizados en la identificación de los activos con deterioro y la metodología e hipótesis empleadas para su estimación.

Otras cuestiones

Las cifras comparativas del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024 no han sido auditadas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidad de los Administradores en relación con el Balance

Los Administradores son responsables de formular el Balance de forma que exprese la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad para la preparación de un estado financiero de este tipo en España, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de un Balance libre de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación del Balance, los Administradores son responsables de la valoración de la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento excepto si los Administradores tienen intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de Balance

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que el Balance en su conjunto está libre de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en el Balance.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

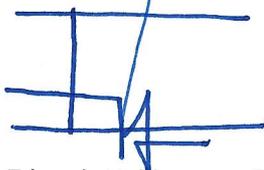
- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en el balance, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los Administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en el balance o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido del balance, incluida la información revelada, y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los Administradores de la Sociedad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los Administradores de la Sociedad, determinamos los que han sido de mayor significatividad en la auditoría de Balance al 30 de junio de 2025 y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

EDUARDO VALDERRAMA Y ASOCIADOS, S.L.
Inscrito en el R.O.A.C. N.º S2528



Eduardo Valderrama Garre
Inscrito en el R.O.A.C. N.º 23.979

15 de octubre de 2025



EDUARDO VALDERRAMA Y
ASOCIADOS, S.L.

2025 Núm. 31/25/00750

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

.....
Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional
.....

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL 30 DE JUNIO DE 2025

(Euros)

ACTIVO	Notas del Balance	30/06/2025	31/12/2024*	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas del Balance	30/06/2025	31/12/2024*
ACTIVO NO CORRIENTE		12.579.146	-	PATRIMONIO NETO		8.929.550	58.941
Inmovilizado material	4-a	669.649	-	Fondos propios -	5	8.929.550	58.941
Inversiones inmobiliarias	4-b	11.090.251	-	Capital		6.340.000	60.000
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	6-a	611.130	-	Prima de emisión		2.637.600	-
Inversiones financieras a largo plazo	6-b	208.116	-	Otras aportaciones de accionistas		5.633	-
				Resultados de ejercicios anteriores		(1.059)	-
				Resultado del ejercicio (pérdidas)		(52.624)	(1.059)
				PASIVO NO CORRIENTE		3.963.676	-
				Deudas a largo plazo -	6-c	3.963.676	-
				Deudas con entidades de crédito		1.461.464	-
				Acreedores por arrendamiento financiero		73.472	-
				Otras deudas a largo plazo		2.428.740	-
ACTIVO CORRIENTE		954.965	59.087	PASIVO CORRIENTE		640.885	146
Existencias		-	54.571	Deudas a corto plazo -	6-c	357.560	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -		229.033	208	Deudas con entidades de crédito		101.395	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		25.051	-	Acreedores por arrendamiento financiero		5.876	-
Otros deudores		203.982	208	Otras deudas a corto plazo		250.289	-
Inversiones financieras a corto plazo	7	9.668	-	Deudas con empresas del grupo y asociadas a corto plazo	7	56.634	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -		716.264	4.308	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -		226.691	146
Tesorería		716.264	4.308	Otros acreedores		226.691	146
TOTAL ACTIVO		13.534.111	59.087	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		13.534.111	59.087

* Cifras no auditadas.

Las Notas 1 a 9 del balance adjunto forman parte integrante del Balance abreviado al 30 de junio de 2025.

Antonio Nicolás Saura
Presidente

1

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

Notas explicativas del
Balance abreviado al
30 de junio de 2025

1. Actividad de la empresa

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), con domicilio social en calle Alguazas N.º 3, El Jimenado, Torre Pacheco (30708), Murcia, se constituyó por tiempo indefinido y figura inscrita en el Registro Mercantil de Torre Pacheco, al Tomo 38, página 55, número 70.

De acuerdo con sus estatutos, el objeto social de la Sociedad —que coincide con su actividad en 2025— consiste principalmente en la adquisición, promoción y rehabilitación de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, así como en la tenencia de acciones o participaciones en sociedades SOCIMI, entidades con objeto y régimen similares o instituciones de inversión colectiva inmobiliaria. Asimismo, incluye, entre otras, actividades inmobiliarias accesorias como la compraventa, urbanización, edificación y arrendamiento de inmuebles, así como la tenencia y gestión de participaciones sociales y valores mobiliarios, sin que ello suponga actividad de intermediación.

La Sociedad pertenece al entorno empresarial comúnmente conocido como Grupo Magani, integrado por diversas sociedades con actividades complementarias en los sectores inmobiliario, hostelero y recreativo.

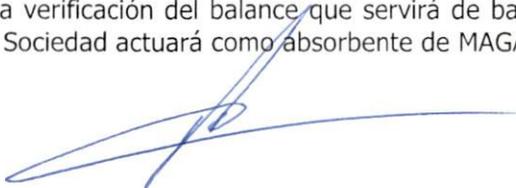
Durante el primer semestre del ejercicio 2025 se llevó a cabo la escisión total y disolución sin liquidación de Grupo Magani de Hostelería, S.L., que hasta entonces actuaba como sociedad cabecera del grupo. Como resultado de dicha operación, MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. fue beneficiaria de una parte del patrimonio segregado, en particular la rama de actividad inmobiliaria destinada al arrendamiento de bienes inmuebles urbanos.

En la actualidad, la Sociedad mantiene determinados vínculos societarios y de gestión con otras entidades del antiguo grupo, al compartir accionistas y órganos de administración; no obstante, no existe una sociedad dominante que ejerza control sobre MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. Asimismo, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, y mantiene participaciones directas en las siguientes empresas (véase Nota 6-a):

- Inversiones y Servicios Magarci, S.L.
- Magani Import, S.L.

La Sociedad no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas ya que cumple los criterios de exención por tamaño. La moneda funcional de la Sociedad es el euro y su ejercicio económico coincide con el año natural.

La Sociedad ha sometido a auditoría externa el balance abreviado y sus notas a 30/06/2025 para cumplir el Requisito 1 de admisión de Portfolio Stock Exchange y para dar cumplimiento al art. 44 del RD-ley 5/2003, relativo a la verificación del balance que servirá de base al Proyecto de Fusión por absorción, en el que la Sociedad actuará como absorbente de MAGANI IMPORT, S.L.



Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

2. Bases de presentación del Balance

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

El marco normativo aplicable considerado en la formulación de este Balance abreviado al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

- El Código de Comercio y restante legislación mercantil que le es de aplicación.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad.
- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

El Balance abreviado al 30 de junio de 2025 ha sido obtenido de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y en particular, los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestra la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad.

c) Comparación de la información

De acuerdo con la legislación mercantil, se presenta, a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance, además de las cifras correspondientes al 30 de junio de 2025, información comparativa al 31 de diciembre de 2024 que no ha sido auditada. En las notas explicativas también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece que no es necesario.

d) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación del Balance y sus notas explicativas requiere la aplicación de estimaciones contables relevantes y la realización de juicios, estimaciones e hipótesis en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Sociedad. En este sentido, se resumen a continuación un detalle de los aspectos que han implicado un mayor grado de juicio, complejidad o en los que las hipótesis y estimaciones son significativas para la preparación del balance y notas explicativas:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 3-a).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro del Inmovilizado material y de las Inversiones inmobiliarias (Nota 3-b).
- La valoración de los instrumentos de patrimonio para determinar la existencia de pérdida por deterioro de los mismos (Nota 3-d).

A pesar de que las estimaciones realizadas por el Consejo de Administración de la Sociedad se han calculado en función de la mejor información disponible al 30 de junio de 2025, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a su modificación en los próximos ejercicios. En tal caso, se reconocerán los efectos en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras, así como en el activo y pasivo.

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

próximos ejercicios. En tal caso, se reconocerán los efectos en las correspondientes cuentas de pérdidas y ganancias futuras, así como en el activo y pasivo.

e) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas explicativas.

3. Norma de registro y valoración

Los criterios contables más significativos aplicados para la elaboración del balance al 30 de junio de 2025 son los que se describen a continuación:

a) Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

Los activos calificados como inmovilizado material o inversiones inmobiliarias se contabilizan, inicialmente, por su coste de adquisición.

Los activos clasificados como inmovilizado material o inversiones inmobiliarias se reconocen inicialmente por su coste de adquisición. Con posterioridad, se valoran al coste menos amortización acumulada y, en su caso, deterioro. La Sociedad no aplica un modelo de revalorización a valor razonable en cuentas individuales.

Posteriormente, dichos activos se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

Las sustituciones o renovaciones de elementos completos, los costes de ampliación, modernización o mejora que aumentan la vida útil del bien objeto, su productividad, o su capacidad económica, se contabilizan como mayor importe del inmovilizado material, con el consiguiente retiro contable de los elementos sustituidos o renovados.

Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

La Sociedad amortiza su inmovilizado material siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos entre los años de vida útil estimada, según el siguiente detalle:

	Años de Vida Útil Estimada
Construcciones	34
Mobiliario e instalaciones	10
Equipos para procesos de información	4
Elementos de transporte	10

La Sociedad amortiza los activos incluidos en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos durante su vida útil estimada, que asciende a 50 años.



Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

b) Deterioro del valor del inmovilizado material e inversiones inmobiliarias.

En la fecha de cierre del ejercicio la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales e intangibles y sus inversiones inmobiliarias para determinar si dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existe cualquier indicio, el importe recuperable del activo se calcula con el objeto de determinar el alcance de la pérdida por deterioro de valor, si la hubiera. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo por sí mismo que sean independientes de otros activos, la Sociedad calcula el importe recuperable de la Unidad Generadora de Efectivo a la que pertenece el activo.

El importe recuperable se determina como el mayor importe entre el valor razonable menos los costes de venta y el valor en uso.

c) Arrendamientos

Se consideran arrendamientos operativos aquellos acuerdos mediante los cuales el arrendador conviene con el arrendatario, el derecho a usar un activo durante un periodo de tiempo determinado a cambio de percibir un importe único o una serie de pagos o cuotas sin que se trate de un arrendamiento de carácter financiero.

Los gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan. Las cuotas derivadas de arrendamientos operativos se reconocen como gasto de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo, se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

d) Instrumentos financieros

Activos financieros

Clasificación

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Con carácter general, se incluyen en esta categoría:

i) Créditos por operaciones comerciales: originados en la prestación de servicios por operaciones de tráfico con cobro aplazado, y

ii) Créditos por operaciones no comerciales: proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la Sociedad cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable.

b. Activos financieros a coste: se incluyen en esta categoría las siguientes inversiones: a) instrumentos de patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas; b) préstamos participativos con intereses de carácter contingente; c) activos financieros que deberían clasificarse en la siguiente categoría, pero su valor razonable no puede estimarse de forma fiable.

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

Se consideran empresas del grupo aquellas vinculadas con la Sociedad por una relación de control, y empresas asociadas aquellas sobre las que la Sociedad ejerce una influencia significativa. Adicionalmente, dentro de la categoría de multigrupo se incluye a aquellas sociedades sobre las, en virtud de un acuerdo, se ejerce un control conjunto con uno o más socios.

c. Activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye los activos financieros mantenidos para negociar y aquellos activos financieros que no han sido clasificados en ninguna de las categorías anteriores. Asimismo, se incluyen en esta categoría los activos financieros que así designa opcionalmente la Sociedad en el momento del reconocimiento inicial, que en caso contrario se habrían incluido en otra categoría, debido a que dicha designación elimina o reduce significativamente una incoherencia de valoración o asimetría contable que surgiría en caso contrario.

Valoración inicial

Los activos financieros se registran, en términos generales, inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción que sean directamente atribuibles. No obstante, se reconocerán en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio los costes de transacción directamente atribuibles a los activos registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Asimismo, en el caso de inversiones en el patrimonio de empresas del grupo que otorgan control sobre la sociedad dependiente, los honorarios abonados a asesores legales u otros profesionales relacionados con la adquisición de la inversión se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Valoración posterior

Los activos financieros a coste amortizado se registrarán aplicando dicho criterio de valoración imputando a la cuenta de pérdidas y ganancias los intereses devengados aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, la Sociedad mantiene registrados dichos activos financieros a coste amortizado por su valor nominal, al considerar que no existen diferencias significativas derivadas de dicha valoración.

Las inversiones clasificadas en la categoría b) anterior se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro. Dichas correcciones se calculan como la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión. Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada, corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo.

En la determinación del valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de las inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas la Sociedad utiliza los últimos planes de negocio elaborados por la dirección del grupo que contemplan crecimientos relevantes en ventas y EBITDA durante los próximos ejercicios en base a la evolución histórica y perspectivas futuras de las sociedades gestionadas por el grupo. Los flujos de tesorería previstos en dichos planes de negocio son descontados utilizando una tasa de descuento obtenida utilizando los rendimientos esperados del sector en el que opera la Sociedad y las características internas de la misma.

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

Correcciones de valor

Al menos al cierre del ejercicio la Sociedad realiza un "test de deterioro" para los activos financieros que no están registrados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. En todo caso, para los instrumentos de patrimonio a valor razonable con cambios en el patrimonio neto se presumirá que existe deterioro ante una caída de un año y medio o de un 40% en su cotización, sin que se haya producido la recuperación del valor. El registro del deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los activos financieros a coste amortizado, el criterio utilizado por la Sociedad para calcular las correspondientes correcciones valorativas de los créditos por operaciones comerciales consiste en valorar individualmente los saldos deudores por cliente en caso de existir incidencias en el cobro de los mismos y dotar aquellos saldos que se consideran de dudosa recuperabilidad.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como en ventas en firme de activos, cesiones de créditos comerciales en operaciones de "factoring sin recurso" en las que la empresa no retiene ningún riesgo de crédito ni de interés o las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente no retiene financiaciones subordinadas ni concede ningún tipo de garantía o asume algún otro tipo de riesgo.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros, y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, tales como el descuento de efectos, el "factoring con recurso", las ventas de activos financieros con pactos de recompra a un precio fijo o al precio de venta más un interés y las titulaciones de activos financieros en las que la empresa cedente retiene financiaciones subordinadas u otro tipo de garantías que absorben sustancialmente todas las pérdidas esperadas. A 30 de ejercicio de 2025 la Sociedad no mantiene líneas de factoring (misma situación al cierre del ejercicio 2024).

Pasivos financieros

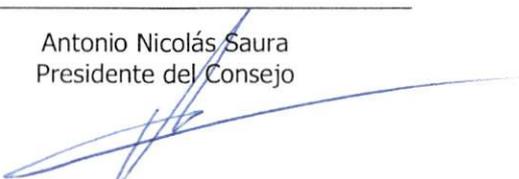
Los pasivos financieros asumidos o incurridos por la Sociedad corresponden a pasivos financieros a coste amortizado: son aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o aquellos que, sin tener un origen comercial, no siendo instrumentos derivados, proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la Sociedad.

Estos pasivos se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su coste amortizado.

Los activos y pasivos se presentan separadamente en el balance y únicamente se presentan por su importe neto cuando la sociedad tiene el derecho exigiéndole a compensar los importes reconocidos y, además, tienen la intención de liquidar las cantidades por el neto o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo



Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

e) Impuesto sobre beneficios

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporales que se identifican como aquellos importes que se prevén pagadores o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Estos importes se registran aplicando a la diferencia temporal o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporales imponibles. Por su parte, los activos por impuestos diferidos, identificados con diferencias temporales, bases imponibles negativas y deducciones pendientes de compensar, sólo se reconocen en el supuesto de que se considere probable que la Sociedad tenga en el futuro suficientes ganancias fiscales contra las cuales poder hacerlas efectivas.

Con ocasión de cada cierre contable, se revisan los impuestos diferidos registrados (tanto activos como pasivos) con objeto de comprobar que se mantienen vigentes, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos de acuerdo con los resultados de los análisis realizados.

f) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medio ambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

g) Partidas corrientes y no corrientes

Se consideran activos corrientes aquellos vinculados al ciclo normal de explotación que con carácter general se considera de un año, también aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo desde la fecha de cierre del ejercicio, los activos financieros mantenidos para negociar y el efectivo y otros activos líquidos equivalentes. Los activos que no cumplen estos requisitos se califican como no corrientes.

Del mismo modo, son pasivos corrientes los vinculados al ciclo normal de explotación, los pasivos financieros mantenidos para negociar y en general todas las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se producirá en el corto plazo. En caso contrario, se clasifican como no corrientes.

h) Combinación de negocios

Con fecha a 4 de marzo de 2025 se formalizó la escisión total de Grupo Magani de Hostelería, S.L., que quedó extinguida por sucesión universal, transmitiendo en bloque su patrimonio a dos sociedades beneficiarias: MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. y MAGANI CORPORACIÓN EMPRESARIAL, S.L.

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

La escisión se acordó tomando como balance de escisión el cerrado a 16 de febrero de 2025, de conformidad con el artículo 37 del RD 5/2023.

El criterio de atribución de las acciones/participaciones de las sociedades beneficiarias fue el de estricta proporcionalidad, instrumentado mediante ampliaciones de capital en las beneficiarias con cargo a la aportación no dineraria del patrimonio segregado. Como resultado, la Sociedad registró un incremento del patrimonio neto por importe de 8.923.233 euros, desglosado en 6.280.000 euros de ampliación de capital, 2.637.600 euros de prima de emisión y 5.633 euros correspondiente a otras aportaciones de accionistas.

El balance de la sociedad escindida (en euros), que se ha integrado en los libros de la Sociedad a partir del 16 de febrero de 2025, es el siguiente:

ACTIVO	16/02/2025	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	16/02/2025
ACTIVO NO CORRIENTE	9.368.099	PATRIMONIO NETO	8.923.233
Inmovilizado material	8.294.570		
Inversiones en empresas del grupo y asociadas	611.130	PASIVO NO CORRIENTE	212.618
Inversiones financieras a largo plazo	462.400	Deudas a largo plazo-	212.618
		Deudas con entidades de crédito	138.296
		Acreedores por arrendamiento financiero	73.472
		Otras deudas a corto plazo	850
		PASIVO CORRIENTE	266.629
		Deudas a corto plazo	69.154
		Deudas con entidades de crédito	59.412
		Acreedores por arrendamiento financiero	9.742
ACTIVO CORRIENTE	34.380	Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp	74.090
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.065	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	123.385
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	21.065	Proveedores	2.697
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.315	Otros acreedores	120.688
TOTAL ACTIVO	9.402.480	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	9.402.480

La Sociedad ha obtenido tasaciones de los inmuebles aportados, realizadas por entidades tasadoras autorizadas e independientes, que acreditan el valor de dichos activos al 30 de junio de 2025. La Sociedad procederá a su revisión periódica y, en todo caso, siempre que se produzcan alteraciones relevantes en su valor.

4. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

a) Inmovilizado material

El movimiento de las distintas partidas del inmovilizado material, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, correspondiente al periodo de seis meses terminado el 30 de junio de 2025 es el siguiente (este epígrafe no tuvo saldo ni movimiento durante el ejercicio 2024):

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

	Euros				
	Saldo Inicial 31/12/2024	Adiciones por Escisión (Nota 3-h)	Adiciones y Dotaciones	Traspaso a "Inversiones Inmobiliarias"	Saldo Final 30/06/2025
Coste:					
Terrenos	-	3.473.366	-	(3.473.366)	-
Construcciones	-	4.661.588	-	(4.661.588)	-
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	159.616	140.342	-	299.958
Inmovilizado en curso y anticipos	-	-	377.606	-	377.606
Total coste	-	8.294.570	517.948	(8.134.954)	677.564
Amortización acumulada:					
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	-	(2.587)	(5.328)	-	(7.915)
Inmovilizado en curso y anticipos	-	-	-	-	-
Total amortización acumulada	-	(2.587)	(5.328)	-	(7.915)

El valor neto contable del inmovilizado material al cierre a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material	292.043	-
Inmovilizado en curso y anticipos	377.606	-
Total neto	669.649	-

Adiciones

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 se realizó inversiones en mobiliario, equipamiento de oficina, instalación de placas solares y otras instalaciones técnicas, destinadas a la equipación y puesta en condiciones de rentabilidad de los inmuebles propiedad de la Sociedad.

Elementos totalmente amortizados

La Sociedad no tiene elementos totalmente amortizados.

Pólizas de seguro

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material. Los Administradores de la Sociedad consideran que la cobertura de seguros al 30 de junio de 2025 es suficiente (excluyendo los terrenos) para cubrir el valor neto contable de los bienes del inmovilizado material.

b) Inversiones inmobiliarias

El movimiento correspondiente al periodo de seis meses terminado al 30 de junio de 2025, en las diferentes cuentas del epígrafe "Inversiones inmobiliarias", y sus correspondientes amortizaciones acumuladas, ha sido el siguiente (este epígrafe no tuvo movimiento durante el ejercicio 2024):

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

	Euros			
	Saldo Inicial 31/12/2024	Traspaso desde el "Inmovilizado Material"	Adiciones y Dotaciones	Saldo Final 30/06/2025
Coste:				
Terrenos	-	3.473.366	516.492	3.989.858
Construcciones	-	4.661.588	2.500.771	7.162.359
Total coste	-	8.134.954	3.017.263	11.152.217
Amortización acumulada:				
Construcciones	-	-	(61.967)	(61.967)
Total amortización acumulada	-	-	(61.967)	(61.967)

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 la Sociedad reclasificó los importes correspondientes a "Terrenos y Construcciones" registrados en el "Inmovilizado material" al epígrafe "Inversiones inmobiliarias", al estar dichos activos destinados a su explotación en régimen de alquiler. Al 30 de junio de 2025 las inversiones inmobiliarias de la Sociedad se componen de terrenos e inmuebles ubicados en la Región de Murcia y en la provincia de Alicante.

Adiciones

Durante el primer semestre del ejercicio 2025 la Sociedad ha realizado inversiones por importe de 3.004.952 euros, correspondientes, en su mayor parte, a la adquisición de inmuebles situados en la Región de Murcia.

Inversiones comprometidas

Al 30 de junio de 2025 la Sociedad tenía comprometida la adquisición de la mitad indivisa de una instalación lucrativa por importe de 1.850.000 euros, formalizada el 25 de septiembre de 2025.

5. Fondos propios

a) Capital social

A 30 de junio de 2025 el capital de la Sociedad asciende a 6.340.000 euros, representado por 6.340.000 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas (a 31 de diciembre de 2024 el capital social ascendía de 60.000 euros).

Durante el primer semestre de 2025 se formalizó un aumento de capital mediante aportación no dineraria motivado por la escisión total de Grupo Magani de Hostelería, S.L. Dicha operación consistió en la incorporación de activos y pasivos (fundamentalmente inmuebles e inversiones inmobiliarias), en virtud de lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital (LSC). El aumento de capital se instrumentó mediante la emisión de 6.280.000 nuevas acciones de 1 euro nominal cada una, con una prima de emisión total de 2.637.600 euros.

b) Prima de emisión

A 30 de junio de 2025 la prima de emisión acumulada asciende a 2.637.600 euros, procedente íntegramente del aumento de capital anteriormente citado. Esto implica una prima de emisión unitaria de 0,42 euros por acción (2.637.600 € / 6.280.000 acciones).

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

De acuerdo con la normativa societaria, la prima de emisión se registra en el patrimonio neto como reserva no distribuible y refleja la diferencia entre el valor real de los bienes aportados y el valor nominal de las acciones emitidas. En particular, la LSC establece que el valor nominal de las nuevas acciones más el importe de la prima de emisión debe corresponder al valor real atribuido a las participaciones en el informe de los administradores. Esta prima fortalece la estructura de fondos propios y se destina, en su caso, a cubrir costes de emisión o a engrosar reservas de libre disposición, según la normativa contable y societaria vigente.

c) Reservas

Tal como exige el artículo 274 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, la sociedad deberá destinar al menos el 10% del beneficio anual a la dotación de la reserva legal hasta alcanzar el 20% del capital social. En cumplimiento de este precepto, los futuros beneficios se provisionarán para dotación de la reserva legal hasta que ésta alcance el 20% del capital social, dotando así los recursos propios mínimos exigidos por la ley. Mientras no se forme el beneficio necesario para ello, las reservas legales y voluntarias permanecerán con saldo cero, como refleja la cuenta de fondos propios a 30 de junio de 2025.

6. Instrumentos financieros

a) Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo

La información relativa a las empresas del grupo en las que participa la Sociedad es la siguiente, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio para los grupos de sociedades.

Los importes registrados en el epígrafe instrumentos de patrimonio al cierre a 30 de junio de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, es el siguiente:

	Euros	
	30/06/2025	31/12/2024
Instrumentos de patrimonio	611.130	-
Total	611.130	-

La composición del saldo registrado en "Instrumentos de patrimonio" al 30 de junio de 2025 es la siguiente:

Denominación	Domicilio	Actividad	% Capital	Valor Neto Contable (Euros)
Magani Import, S.L.	Calle Alguazas, Esquina, 30700 Torre-Pacheco, Murcia.	Comercio al por mayor de otra maquinaria y equipo.	100%	480.458
Inversiones y Servicios Magarcia, S.L.	Avenida de la Asunción, Urbanización Balcones, número 7. 03186 Torrevieja, Alicante.	Establecimiento y servicios de bebidas.	100%	130.672

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

La información financiera relativa a las empresas del grupo al 31 de diciembre de 2024, es la siguiente:

Denominación	Euros					
	Capital	Reservas	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio	Resultado de Explotación	Resultado de Operaciones Continuas
Magani Import, S.L.*	30.000	212.761	65.706	(18.086)	(18.086)	(18.033)
Inversiones y Servicios Magarcia, S.L.*	3.200	115.652	173.702	6.844	9.212	9.125

* Cifras no auditadas.

Cuando el valor neto contable de una participación al cierre exceda del valor teórico contable de la participada o existan indicios de deterioro, la Sociedad estima su importe recuperable —mayor entre el valor razonable menos costes de venta y el valor en uso— y solo reconoce corrección por deterioro si el importe en libros es superior a dicho importe, considerando las plusvalías tácitas existentes en los activos de la participada.

A 30 de junio de 2025, tras el análisis efectuado y las plusvalías existentes no reconocidas en los balances, no se han identificado indicios de deterioro ni diferencias que reduzcan el importe recuperable por debajo del valor en libros; en consecuencia, no procede registrar correcciones por deterioro de las participaciones.

b) Inversiones financieras a largo plazo

El detalle y el movimiento del epígrafe "Inversiones financieras a largo plazo" al 30 de junio de 2025 es el siguiente (sin movimiento durante el ejercicio 2024):

	Euros		
	Saldo Inicial 31/12/2024	Adiciones	Saldo Final 30/06/2025
Otros activos financieros (Arras)	-	208.116	208.116
Total	-	208.116	208.116

Las adiciones se corresponden con arras entregadas en tres contratos relacionados con la futura adquisición de inmuebles por parte de la Sociedad.

c) Pasivos financieros

Deudas a largo y corto plazo

La composición de los epígrafes "Deudas a largo y corto plazo" del balance abreviado adjunto al cierre a 30 de junio de 2025, es la siguiente:

	Euros		
	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente	Total
Préstamos bancarios	1.461.464	101.395	1.562.859
Arrendamiento financiero	73.472	5.876	79.348
Otras deudas por fianzas recibidas	10.050	69.889	79.939
Otras deudas con empresas vinculadas (Nota 7)	2.418.645	180.400	2.599.045
Total	3.963.631	357.560	4.321.191

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

Al cierre del primer semestre de los 2025 determinados inmuebles, cuyo valor neto contable asciende a 2.589 miles de euros, actúan en garantía de préstamos hipotecarios suscritos por la Sociedad, cuya deuda hipotecaria pendiente de amortizar al 30 de junio de 2025 asciende a 1.421 miles de euros.

El detalle por vencimientos de la deuda incluida en el epígrafe "Deudas a largo plazo" del pasivo no corriente del balance abreviado al 30 de junio de 2025 es el siguiente:

Ejercicio	Euros
2026	464.097
2027	417.276
2028	387.910
2029	387.909
2030	387.910
Mas de 5 años	1.918.529
Total	3.963.631

7. Saldos con partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 30 de junio de 2025, es el siguiente (no existen saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2024):

Parte Vinculada	Euros				
	Deudas con Empresas del Grupo y Asociadas a Corto Plazo	Cientes, Empresas Vinculadas	Otros Acreedores	Otras Deudas a Corto Plazo	Otras Deudas a Largo Plazo
Magani Corporación Empresarial, S.L.**	-	8.730	-	125.400	1.333.645
Hostelería Moderna Nautilus, S.L.**	-	-	-	-	1.085.000
Automáticos Magani, S.L.**	-	4.221	-	55.000	-
Magani Import, S.L.*	56.634	-	-	-	-
Suministros Hoteleros Magani, S.L.**	-	-	2.021	-	-
Promociones y Construcciones Magani, S.L.**	-	-	4.643	-	-
Total	56.634	12.949	6.664	180.400	2.418.740

* Empresa del grupo.

** Sociedad vinculada.

8. Otra información

Información en relación con situación de conflicto de interés por parte del Consejo de Administración de la Sociedad

De conformidad con lo establecido en el artículo 229.3 del Real Decreto legislativo 1/2010, de 2 julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedad de Capital, redactado por el apartado diecisiete del artículo único de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la ley de Sociedades de Capital para la mejora del gobierno corporativo, el Consejo de Administración de la Sociedad manifiesta no haber realizado en el primer semestre del ejercicio 2025 y hasta la fecha actual ninguna operación ni con cualquier empresa vinculada ajena al tráfico ordinario de la sociedad ni fuera de las condiciones normales del mercado.

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

Retribución del Consejo de Administración y de la Alta Dirección

El Consejo de Administración de la Sociedad desempeña la función de la Alta Dirección, sin que por ello se perciba remuneración alguna durante el primer semestre del ejercicio 2025.

El Consejo de Administración de la Sociedad durante el primer semestre del ejercicio 2025 y el ejercicio 2024 no han recibido ningún tipo de remuneración en concepto de primas de asistencia, dietas o retribución por su cargo. Asimismo, no se han concedido anticipos ni préstamos, ni existen compromisos por pensiones o seguros de vida con el Consejo de Administración de la Sociedad.

La Sociedad no ha asumido obligación alguna por cuenta del Consejo de Administración. Asimismo, no existe obligación alguna contraída por parte de la Sociedad en materia de pensiones respecto del Consejo de Administración.

9. Hechos posteriores

El 16 de julio de 2025 la Sociedad elevó a público una ampliación de capital mediante aportaciones no dinerarias de inmuebles por importe de 620.860 euros.

Asimismo, con fecha 31 de julio de 2025 se formalizó un acuerdo de condonación de deuda entre la Sociedad (Prestataria) y MAGANI CORPORACIÓN EMPRESARIAL, S.L. (Prestamista), en virtud del cual la sociedad prestamista condonó deudas por importe de 1.254 miles de euros (Nota 8). La operación quedó formalizada mediante un contrato suscrito por los Administradores de ambas sociedades, quienes ostentan cargos de representación en las dos entidades.

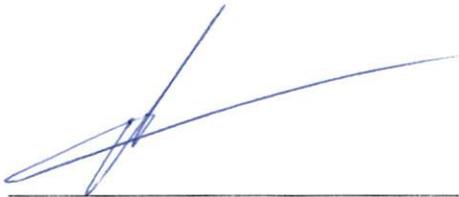
Murcia, 30 de septiembre de 2025

Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo

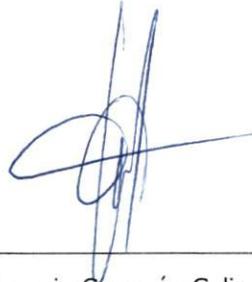


Diligencia de firma de los Administradores

Reunidos los Administradores de la sociedad MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. con fecha de 30 de septiembre de 2025, procede a formular el balance abreviado al 30 de junio de 2025 y sus notas explicativas, las cuales vienen constituidas por los documentos anexos que preceden a este escrito, que figuran firmados en todas sus hojas por el Presidente del Consejo de Administración, firmando en esta última hoja la totalidad de los consejeros de la Sociedad, que son las siguientes:



Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo



Fulgencio Garcerán Galindo
Consejero y Secretario



María del Carmen Nicolás Pedreño
Consejero



Antonio Garcerán Galindo
Consejero