

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales del ejercicio finalizado
el 31 de diciembre de 2025
e informe de gestión, junto con el
Informe de Auditoría Independiente

**INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES
EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE**

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales de MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad), que comprenden el balance al 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria correspondiente al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la Nota 2-a de la memoria) 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 las cuentas anuales* 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 las cuentas anuales 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 las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre estas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Valoración de las inversiones inmobiliarias (Nota 5)

- 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 principalmente en la Región de Murcia y en la provincia de Alicante, 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 31 de diciembre de 2025 la cartera de activos inmobiliarios figura registrada en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente del balance adjunto por un valor neto contable total de 14,1 millones de euros, lo que supone aproximadamente el 90% de la cifra total del activo de la Sociedad.

Los activos inmobiliarios de la Sociedad integran un conjunto de unidades generadoras de efectivo que, sobre premisas individuales, son monitorizadas y controladas a efectos de evaluar la existencia de deterioro, 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 estimaciones se sustentan, fundamentalmente, en tasaciones realizadas por terceros independientes y en valoraciones realizadas por los Administradores y Dirección de la Sociedad, y 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 90% de la cifra total del balance de la Sociedad.

- Nuestros procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto han consistido, entre otros, en los siguientes:

Hemos revisado el 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. Adicionalmente, hemos obtenido las valoraciones de todos los activos inmobiliarios registrados en el epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo no corriente del balance al 31 de diciembre 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. También se ha comprobado que dichas tasaciones se han realizado de conformidad con la normativa que le es de aplicación. 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.

Finalmente, hemos evaluado si la Nota 5 de la memoria adjunta incluye los desgloses de información relacionados con este aspecto requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Registro de la combinación de negocios derivada de la escisión total de Grupo Magani de Hostelería, S.L. (Notas 1 y 4-k)

- 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, la Sociedad fue beneficiaria de la rama de actividad inmobiliaria destinada al arrendamiento de bienes inmuebles urbanos.

Esta operación supuso un incremento significativo en los activos y pasivos de la Sociedad, así como de los fondos propios de la misma, habiéndose registrado conforme al método de adquisición establecido en la normativa contable vigente. Dada la magnitud de la operación y la complejidad inherente a la determinación de los valores razonables de los activos y pasivos adquiridos, así como a la correcta aplicación del régimen contable en este tipo de operaciones, el registro de esta combinación de negocios se ha considerado uno de los aspectos más relevantes de nuestra auditoría.

- Nuestros procedimientos de auditoría en respuesta al citado aspecto han consistido, entre otros, en los siguientes:

Hemos obtenido y revisado la documentación legal y mercantil de la operación de escisión, incluyendo el proyecto de escisión, las escrituras públicas y la información registral. Hemos verificado la correcta identificación y valoración de los activos y pasivos recibidos, así como la razonabilidad de los valores asignados en la contabilización de la combinación de negocios. Hemos comprobado la correcta determinación de la contrapartida en los fondos propios (capital, prima de emisión, reservas y otras aportaciones de accionistas) derivada de la operación.

Por último, hemos evaluado si las Notas 1 y 4-k de la memoria adjunta incluyen los desgloses de información relacionados con este aspecto requeridos por el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad.

Otras cuestiones

Las cifras correspondientes al ejercicio 2024, incluidas en las cuentas anuales adjuntas a efectos comparativos, no han sido auditadas. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2025, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales, a partir del conocimiento de la Sociedad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2025 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los Administradores en relación con las cuentas anuales

Los Administradores son responsables de formular las cuentas anuales adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales, 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 las cuentas anuales

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales en su conjunto están libres 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 las cuentas anuales.

En el Anexo de este informe de auditoría se incluye una descripción más detallada de nuestras responsabilidades en relación con la auditoría de las cuentas anuales. Esta descripción, que se encuentra en la página 5, es parte integrante de nuestro informe de auditoría.

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 mayo de 2026



EDUARDO VALDERRAMA
Y ASOCIADOS, S.L.

2026 Núm. 31/26/00530
SELLO CORPORATIVO: 96.00 EUR

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

Anexo de nuestro informe de auditoría

Adicionalmente a lo incluido en nuestro informe de auditoría, en este anexo incluimos nuestras responsabilidades respecto a la auditoría de las cuentas anuales.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales

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 las cuentas anuales, 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 Sociedad.
- 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 las cuentas anuales 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 de las cuentas anuales, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales representan las transacciones 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 las cuentas anuales del periodo actual 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.

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS | EJERCICIO 2025

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.
BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025
(Euros)

ACTIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024*	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Notas de la Memoria	31/12/2025	31/12/2024*
ACTIVO NO CORRIENTE		15.457.657	-	PATRIMONIO NETO		11.224.621	58.941
Immovilizado material -	5-a	1.250.330	-	Fondos propios -	7	11.224.621	58.941
Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		525.865	-	Capital -	7-a	6.960.860	60.000
Inmovilizado en curso y anticipos		724.465	-	Capital escriturado		6.960.860	60.000
Inversiones inmobiliarias -	5-b	14.068.244	-	Prima de emisión	4-k y 7-b	2.637.600	-
Terrenos		4.671.477	-	Reservas -	7-c	(231.917)	-
Construcciones		9.396.767	-	Otras reservas		(231.917)	-
Inversiones en empresas del grupo y asociadas -	8-a	130.672	-	Otras aportaciones de accionistas	7-d	1.909.633	-
Instrumentos de patrimonio		130.672	-	Resultados de ejercicios anteriores -		(1.059)	-
Inversiones financieras a largo plazo -		8.411	-	Resultados negativos de ejercicios anteriores		(1.059)	-
Instrumentos de patrimonio		6.011	-	Resultado del ejercicio (pérdidas)		(50.496)	(1.059)
Otros activos financieros		2.400	-				
				PASIVO NO CORRIENTE		3.558.571	-
				Deudas a largo plazo -	8-b	3.558.571	-
				Deudas con entidades de crédito		1.326.849	-
				Acreedores por arrendamiento financiero		60.418	-
				Otros pasivos financieros		2.171.304	-
ACTIVO CORRIENTE		109.196	59.087	PASIVO CORRIENTE		783.661	146
Existencias -		-	54.571	Deudas a corto plazo -	8-b	617.477	-
Anticipo a proveedores		-	54.571	Deudas con entidades de crédito		205.176	-
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -		7.683	208	Acreedores por arrendamiento financiero		13.052	-
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		7.683	-	Otros pasivos financieros		399.249	-
Otros créditos con las Administraciones Públicas		-	208	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -		163.344	146
Inversiones financieras a corto plazo		38.257	-	Proveedores		161	146
Periodificaciones a corto plazo		712	-	Acreedores varios		67.426	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -		62.544	4.308	Otras deudas con las Administraciones Públicas		95.757	-
Tesorería		62.544	4.308	Periodificaciones a corto plazo		2.840	-
TOTAL ACTIVO		15.566.853	59.087	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		15.566.853	59.087

* Cifras no auditadas.

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2025.

Antonio Nicolás Saura
Presidente

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

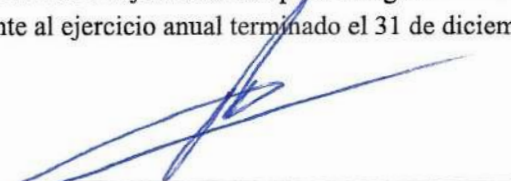
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL
EJERCICIO ANUAL TERMINADO DEL 2025

(Euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024*
Importe neto de la cifra de negocios -	6 y 10-a	534.769	-
Ventas		534.769	-
Aprovisionamientos -		(30.807)	-
Consumo de mercaderías		(23.765)	-
Consumo de materias primas y otros materias consumibles		(6.439)	-
Trabajos realizados por otras empresas		(603)	-
Gastos de personal -	10-b	(89.881)	-
Sueldos, salarios y asimilados		(81.841)	-
Cargas sociales		(8.040)	-
Otros gastos de explotación -	10-c	(247.880)	(1.059)
Servicios exteriores		(232.685)	(1.059)
Tributos		(12.228)	-
Pérdidas, deterioro y variación de provisiones por operaciones comerciales		(2.967)	-
Amortización del inmovilizado	5	(176.015)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado -		28.479	-
Resultados por enajenaciones y otras		28.479	-
Otros resultados		(27.517)	-
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(8.852)	(1.059)
Ingresos financieros		8	-
Gastos financieros -		(44.732)	-
Por deudas con terceros		(44.732)	-
Deterioro y resultado por enajenaciones de instrumentos financieros		3.080	-
RESULTADO FINANCIERO		(41.644)	-
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(50.496)	(1.059)
Impuesto sobre beneficios	1, 11 y 12	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		(50.496)	(1.059)

* Cifras no auditadas.

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.


 Antonio Nicolás Saura
 Presidente

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

A) ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

(Euros)

	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024*
Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	(50.496)	(1.059)
Total de ingresos y gastos reconocidos	(50.496)	(1.059)

* Cifras no auditadas.

B) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

(Euros)

	Capital Escribirado	Prima de Emisión	Reserva Legal	Otras Reservas	Otras Aportaciones de Accionistas	Resultados de Ejercicios Anteriores	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO AL 9 DE OCTUBRE DE 2024*	60.000	-	-	-	-	-	-	60.000
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(1.059)	(1.059)
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024*	60.000	-	-	-	-	-	(1.059)	58.941
SALDO AJUSTADO AL 1 DE ENERO DE 2025	60.000	-	-	-	-	-	(1.059)	58.941
I. Total ingresos y gastos reconocidos	-	-	-	-	-	-	(50.496)	(50.496)
II. Operaciones con accionistas o propietarios								
- Aumentos de capital (Nota 7-a)	620.860	-	-	-	-	-	-	620.860
- Incremento de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 4-k y 7-c)	6.280.000	2.637.600	-	(59.926)	-	-	-	8.857.674
- Reducción de patrimonio neto resultante de una combinación de negocios (Nota 4-k y 7-c)	-	-	-	(171.991)	-	-	-	(171.991)
- Otras operaciones con accionistas o propietarios (Nota 7-d)	-	-	-	-	1.909.633	-	-	1.909.633
III. Otras variaciones del patrimonio neto -								
- Aplicación del resultado del ejercicio 2024 (Nota 3)	-	-	-	-	-	(1.059)	1.059	-
SALDO FINAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2025	6.960.860	2.637.600	-	(231.917)	1.909.633	(1.059)	(50.496)	11.224.621

* Cifras no auditadas.

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.


Antonio Nicolás Saura
Presidente

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

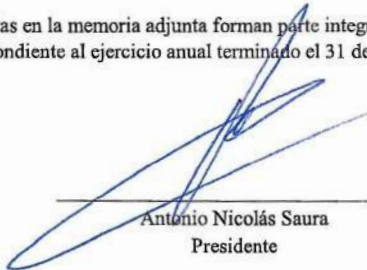
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Euros)

	Notas de la Memoria	Ejercicio 2025	Ejercicio 2024*
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
Resultado del ejercicio antes de impuestos		(50.496)	(1.059)
Ajustes del resultado -		216.697	-
Amortización del inmovilizado	5	176.015	-
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado		(28.479)	-
Ingresos financieros		(8)	-
Gastos financieros		44.732	-
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		(3.080)	-
Otros resultados		27.517	-
Cambios en el capital corriente -		155.151	(54.633)
Existencias		54.571	(54.571)
Deudores y otras cuentas a cobrar		(8.276)	(208)
Otros activos corrientes		(38.267)	-
Acreedores y otras cuentas a pagar		163.999	146
Otros pasivos corrientes		(16.876)	-
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación -		(44.724)	-
Pagos de intereses		(44.732)	-
Cobros de intereses		8	-
Total flujos de efectivo de las actividades de explotación		276.628	(55.692)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
Pagos por inversiones -		(15.610.616)	-
Inmovilizado material	5-a	(1.109.395)	-
Inmovilizado material (combinación de negocios)	5-a	(159.616)	-
Inversiones inmobiliarias	5-b	(5.256.194)	-
Inversiones inmobiliarias (combinación de negocios y aumento de capital)	5-b	(8.954.739)	-
Otros activos financieros	8-a	(130.672)	-
Total flujos de efectivo de las actividades de inversión		(15.610.616)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio -		11.216.176	-
Emisión de instrumentos de patrimonio	4-k y 7	11.216.176	-
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero -		4.176.048	-
Emisión:	8-b	4.176.048	-
Deudas con entidades de crédito		1.605.495	-
Otras deudas		2.570.553	-
Total flujos de efectivo de las actividades de financiación		15.392.224	60.000
AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES AL EFECTIVO		58.236	4.308
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL EJERCICIO		4.308	-
EFECTIVO O EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO		62.544	4.308

* Cifras no auditadas.

Las Notas 1 a 14 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025.


 Antonio Nicolás Saura
 Presidente

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

MEMORIA | EJERCICIO 2025

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

Memoria correspondiente
al ejercicio anual terminado el
31 de diciembre 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 Murcia, en el 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.

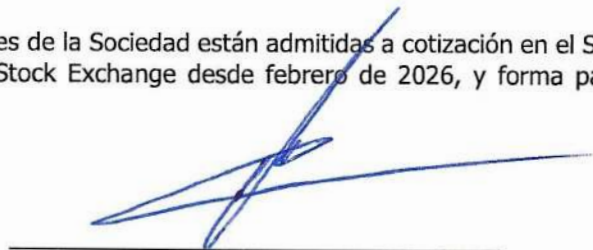
Durante el primer semestre del ejercicio 2025 se llevó a cabo la escisión total y disolución sin liquidación de Grupo Magani de Hostelería, S.L., que hasta entonces actuaba como sociedad cabecera del grupo. Como resultado de dicha operación, MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. fue beneficiaria de una parte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

En el segundo semestre del ejercicio, la Junta General Universal y Extraordinaria aprobó el 20 de octubre de 2025 la fusión por absorción de su filial íntegramente participada MAGANI IMPORT, S.L. La operación se formalizó mediante escritura pública de 17 de noviembre de 2025, implicando la transmisión en bloque por sucesión universal del patrimonio de la absorbida y su extinción sin liquidación, realizándose sin aumento de capital al tratarse de una sociedad íntegramente participada (art. 53 del RD-ley 5/2023). A efectos contables, la fecha se fijó el 1 de enero de 2025.

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 la Sociedad. Asimismo, la Sociedad es cabecera de un grupo de sociedades, y mantiene participaciones directas en Inversiones y Servicios Magarci, S.L. (véase Nota 8-a), pero no está obligada a presentar cuentas anuales consolidadas ya que cumple con los criterios de exención por razón de tamaño.

La moneda funcional de la Sociedad es el euro y su ejercicio económico coincide con el año natural.

La totalidad de las acciones de la Sociedad están admitidas a cotización en el Sistema Multilateral de Negociación Porfolio Stock Exchange desde febrero de 2026, y forma parte del segmento SOCIMI.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

La Sociedad comunicó con fecha 17 de enero de 2025 a la Agencia Tributaria Estatal su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, con las modificaciones incorporadas a ésta mediante la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMIs.

Regimen SOCIMI

A continuación, se expone una relación de los elementos principales que definen el régimen SOCIMI al que se encuentra acogida la Sociedad.

La Sociedad se encuentra regulada por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las SOCIMI.

Las principales características que definen el régimen SOCIMI, y que se deben cumplir para la correcta aplicación del mismo, son las siguientes:

1. Obligación de objeto social.

Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión.

- Deberán invertir, al menos, el 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a esta finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición y en participaciones en el capital de otras entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y con el mismo régimen de reparto de estos dividendos.
- Asimismo, el 80% de sus rentas en el periodo impositivo deben proceder: (i) de arrendamiento de los bienes inmuebles; y/o (ii) de los dividendos procedentes de las participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social. Este porcentaje se calculará sobre la cuenta de pérdidas y ganancias consolidadas en el caso de que la Sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009. En atención a la actual estructura de la sociedad, no existe Grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio.
- Los bienes inmuebles deberán permanecer arrendados al menos durante un periodo de tres años (para el cómputo, se podrá añadir hasta un año del periodo que hayan estado ofrecidos en arrendamiento). Igualmente, las participaciones en entidades que den lugar al cumplimiento de su objeto social deberán permanecer en el activo al menos durante un periodo de tres años

Antonio Nicolás Saura
Presidente

3. Obligación de negociación en mercado regulado.

Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

A 31 de diciembre de 2024 la Sociedad no se encontraba operando en ningún mercado regulado. La Sociedad se ha adherido en el ejercicio 2026, previa a la formulación en el Portfolio Stock Exchange sistema multilateral de negociación.

4. Obligación de distribución del resultado.

La Sociedad deberá distribuir como dividendos el beneficio generado en el ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

- El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
- Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión,
- Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

La Sociedad no ha efectuado distribución de resultado durante los ejercicios 2024 y 2025.

5. Obligación de información.

Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo.

El capital social mínimo se establece en 5 millones de euros. Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad cumple con este requisito.

El incumplimiento de alguna de las condiciones anteriores supondrá que la Sociedad pase a tributar por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades a partir del propio periodo impositivo en que se manifieste dicho incumplimiento, salvo que el incumplimiento se subsane en el ejercicio siguiente, a excepción del incumplimiento de la obligación de reparto de dividendos o la exclusión de cotización que son requisitos no subsanables. En caso de no subsanarse dicho incumplimiento durante el ejercicio posterior, la Sociedad tributará bajo el régimen general del Impuesto sobre Sociedades con efectos desde el propio ejercicio.

Con carácter general, el tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus accionistas con un


Antonio Nicolás Saura
Presidente

porcentaje de participación igual o superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10% en sede de sus accionistas, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe del dividendo distribuido a dichos accionistas, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución del dividendo.

Adicionalmente, con efectos para los periodos impositivos iniciados a partir del 1 de enero de 2021, de acuerdo con la modificación introducida por la disposición final segunda de la Ley 11/2021, de 9 de julio se introduce un nuevo gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto de Sociedades ni se trate de rentas acogidas al régimen de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley de SOCIMI. De resultar aplicable, este gravamen especial deberá ser satisfecho por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de su devengo, es decir, la fecha del acuerdo de distribución del dividendo. Dicho gravamen tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales

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

El marco normativo aplicable considerado en la formulación de las Cuentas Anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

- El Código de Comercio español y todas las demás leyes societarias aplicables en España.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre, y las modificaciones incorporadas a éste mediante el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre, el Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, y el Real Decreto 1/2021 de 12 de enero.
- Las normas obligatorias aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas con vistas a implantar el Plan General de Contabilidad y la legislación secundaria relevante.
- La Circular 3/2020 de Bolsas y Mercados Españoles (BME) sobre "Información a suministrar por empresa incorporadas a negociación en Portfolio Stock Exchange".
- Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, por el que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) y por la Ley 11/2021, de 9 de julio.
- Todas las demás leyes aplicables en materia de contabilidad en España.

b) Imagen fiel

Las cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, obtenidas de los registros contables de la Sociedad, se presentan de acuerdo con el marco regulatorio de información financiera aplicable a la Sociedad y, en concreto, con los principios y normas contables en ellos recogidos y, por tanto, presentan fielmente el patrimonio neto, la situación financiera, los resultados de operaciones de la Sociedad así como la veracidad de flujos



Antonio Nicolás Saura
Presidente

de efectivo incorporados en el estado de flujos de efectivo para el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

Estas cuentas anuales formuladas por los Administradores se someterán a la aprobación de los Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación.

c) Principios contables no obligatorios

No existe ningún principio contable obligatorio que siendo su efecto significativo para la elaboración de las cuentas anuales se haya dejado de aplicar.

d) Comparación de la información

La aplicación de los criterios contables en los ejercicios 2025 y 2024 ha sido uniforme, no existiendo, por tanto, operaciones o transacciones que se hayan registrado siguiendo principios contables diferentes que pudieran originar discrepancias en la interpretación de las cifras comparativas de ambos periodos.

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

La preparación de las presentes cuentas anuales 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 de las presentes cuentas anuales:

- La vida útil de los activos materiales e inversiones inmobiliarias (Nota 4-a).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro del "Inmovilizado material" y de las "Inversiones inmobiliarias" (Nota 4-b).
- La valoración de los instrumentos de patrimonio para determinar la existencia de pérdida por deterioro de los mismos (Nota 4-d).
- Cumplimiento del régimen fiscal de SOCIMI (Notas 1 y 12)

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 31 de diciembre 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.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo 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 notas correspondiente de la memoria.

Todas las cantidades se presentan en euros, a menos que se indique lo contrario.

Antonio Nicolás Saura
Presidente

3. Distribución de resultados

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2025, formulada por el Consejo de Administración de la Sociedad, es destinar las pérdidas del ejercicio, que ascienden a 50.496 euros a "Resultados de ejercicios anteriores". Por su parte, las pérdidas del ejercicio 2024, que ascendieron a 1.059 euros, se destinaron a "Resultados de ejercicios anteriores".

4. Normas de registro y valoración

Los criterios contables más significativos aplicados para la elaboración de las cuentas anuales del ejercicio terminado al 31 de diciembre 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.

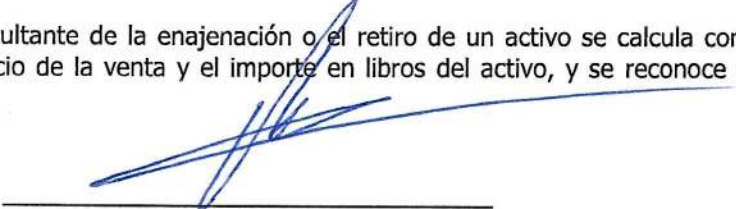
Los gastos periódicos de mantenimiento, conservación y reparación se imputan a resultados, siguiendo el principio de devengo, como coste del ejercicio en que se incurren.

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	33
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 33 años.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el beneficio de la venta y el importe en libros del activo, y se reconoce en la cuenta de resultados.


Antonio Nicolás Saura
Presidente

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:

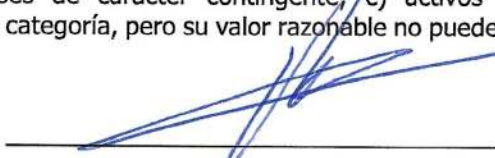
a. Activos financieros a coste amortizado: incluye activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, para los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales 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

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 accionistas.

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

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 titulizaciones 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 titulizaciones 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 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no mantiene líneas de factoring (misma situación al cierre del ejercicio 2024).

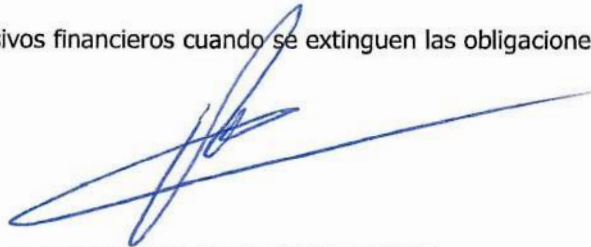
Pasivos financieros

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

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 corrientes y diferidos

Régimen general

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de 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. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperar o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

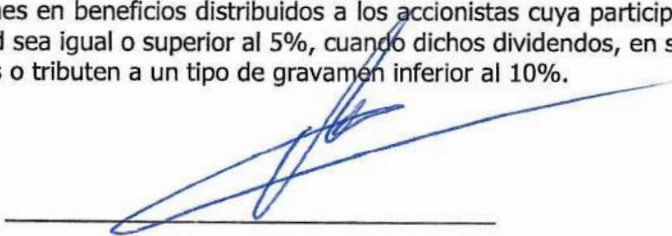
Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

Régimen SOCIMI

Con fecha 15 de enero de 2025 la Sociedad comunicó a la Delegación de la Agencia Estatal de la Administración Tributaria de su domicilio fiscal la opción adoptada de acogerse al régimen fiscal especial SOCIMI.

En virtud de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, por las que se regulan las Sociedades Anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario, las entidades que cumplan los requisitos definidos en la normativa y opten por la aplicación del régimen fiscal especial previsto en dicha Ley tributarán a un tipo de gravamen del 0% en el Impuesto de Sociedades. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, sobre el Impuesto sobre Sociedades. Asimismo, no resultará de aplicación al régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y VI de dicho texto legal. En todo lo demás no previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación supletoriamente lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto de Sociedades.

La entidad estará sometida a gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus accionistas, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10%.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

f) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación que la Sociedad ha recibido por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos relacionados.

El reconocimiento de los ingresos por rentas de alquileres se realiza atendiendo a un criterio lineal sobre la mejor estimación de la duración del contrato de arrendamiento. En caso de finalizar un contrato de arrendamiento antes de lo esperado, el registro de la carencia de renta o bonificación pendiente se registrará en el último periodo antes de la finalización del contrato.

g) Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen usando el método del tipo de interés efectivo. Cuando una cuenta a cobrar sufre pérdida por deterioro de valor, la Sociedad reduce el valor contable de su importe recuperable, descontando los flujos futuros de efectivo estimados al tipo de interés efectivo original del instrumento, y continúa llevando el descuento como menos ingreso por intereses. Los ingresos por intereses de préstamos que hayan sufrido pérdidas por deterioro del valor se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo.

h) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultado generados con anterioridad a la fecha de adquisición no se reconocen como ingresos, minorando el valor contable de la inversión.

i) Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

El efectivo y otros activos líquidos equivalentes incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original no superior a tres meses.

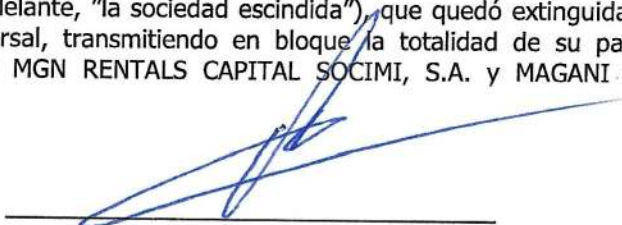
j) Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales se presentan en euros, que es la moneda de presentación y funcional de la Sociedad.

k) Combinación de negocios

Escisión total de Grupo Magani de Hostelería, S.L.

Con fecha 4 de marzo de 2025 se formalizó en escritura pública la escisión total de Grupo Magani de Hostelería, S.L. (en adelante, "la sociedad escindida"), que quedó extinguida sin liquidación mediante sucesión universal, transmitiendo en bloque la totalidad de su patrimonio a dos sociedades beneficiarias: MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. y MAGANI CORPORACIÓN EMPRESARIAL, S.L.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

La operación se llevó a cabo al amparo de lo establecido en el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, tomándose como balance de escisión el cerrado a 16 de febrero de 2025, de conformidad con lo previsto en el artículo 37 del citado texto legal.

La atribución de las acciones y participaciones de las sociedades beneficiarias a los socios de la sociedad escindida se realizó bajo el criterio de estricta proporcionalidad, instrumentada mediante sendas ampliaciones de capital en las beneficiarias, con cargo a las aportaciones no dinerarias del patrimonio segregado.

Adicionalmente, en aplicación de los términos del proyecto de escisión y de la naturaleza de la operación, la Sociedad ha asumido el resultado negativo del ejercicio correspondiente al patrimonio escindido, por importe de 59.926 euros, registrado con cargo a reservas voluntarias (véase nota 7-c).

Como consecuencia de la operación descrita, la Sociedad registró un incremento del patrimonio neto de 8.923.233 euros, desglosado de la siguiente forma:

	Importe (Euros)
Ampliación de capital social	6.280.000
Prima de emisión	2.637.600
Otras aportaciones de accionistas	5.633
Total incremento de Patrimonio Neto	8.923.233

El balance de la sociedad escindida, con efectos contables desde el 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
ACTIVO CORRIENTE	34.380	Deudas con entidades de crédito	59.412
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	21.065	Acreedores por arrendamiento financiero	9.742
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	21.065	Deudas con empresas del grupo y asociadas a cp	74.090
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	13.315	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	123.385
		Proveedores	2.697
		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 en la escisión, elaboradas por entidades tasadoras homologadas e independientes, que acreditan el valor de mercado de dichos activos para el ejercicio 2025. Estas valoraciones serán objeto de revisión periódica, al menos anualmente y, en todo caso, siempre que se produzcan variaciones significativas en el valor de los activos tasados.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

Fusión por absorción de MAGANI IMPORT, S.L.

Con fecha 17 de noviembre de 2025 se formalizó en escritura pública la fusión por absorción de MAGANI IMPORT, S.L. (sociedad absorbida) por MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. (sociedad absorbente). Como consecuencia de dicha operación, la sociedad absorbida quedó extinguida sin liquidación, transmitiéndose en bloque la totalidad de su patrimonio a la absorbente, que lo adquirió por sucesión universal de derechos y obligaciones.

La operación se realizó al amparo de lo previsto en el artículo 53 del Real Decreto-ley 5/2023, por tratarse de la absorción de una sociedad íntegramente participada por la absorbente, por lo que no fue preciso llevar a cabo ampliación alguna del capital social de esta última.

Desde el punto de vista económico, la fusión respondió a un proceso de reorganización societaria orientado a la centralización de los activos inmobiliarios en la sociedad absorbente, con el fin de optimizar la estructura financiera del grupo, mejorar la eficiencia administrativa y reforzar la solvencia patrimonial de la entidad resultante.

A efectos jurídico-registrales, la fusión quedó inscrita en el Registro Mercantil con fecha 17 de noviembre de 2025, coincidente con el otorgamiento de la correspondiente escritura pública.

A efectos contables, de conformidad con lo establecido en la Norma de Registro y Valoración 21ª (NRV 21ª) del Plan General de Contabilidad (PGC 2007), las operaciones de la sociedad absorbida se consideran realizadas por cuenta de la absorbente desde el 1 de enero de 2025, fecha que se toma como punto de referencia de los efectos contables de la fusión.

Dado que la sociedad absorbente ostentaba la totalidad del capital social de la sociedad absorbida con carácter previo a la operación, la fusión constituye una combinación de negocios entre empresas del mismo grupo, conforme a la definición contenida en el artículo 42 del Código de Comercio y en la citada NRV 21ª del PGC. En consecuencia, los elementos patrimoniales adquiridos han sido registrados por los valores contables que figuraban en las cuentas anuales individuales de la sociedad absorbida en la fecha de los efectos contables, sin que haya lugar al reconocimiento de fondo de comercio ni al cálculo de diferencias de primera consolidación.

El patrimonio incorporado comprende la totalidad del activo y pasivo de MAGANI IMPORT, S.L. con referencia al 1 de enero de 2025 (fecha de efectos contables), conforme al balance de comprobación cerrado al 31 de diciembre de 2024 (importes en euros):

ACTIVO	31/12/2024	PATRIMONIO NETO Y PASIVO	31/12/2024
ACTIVO NO CORRIENTE	253.316	PATRIMONIO NETO	308.467
Inmovilizado material	198.926	Fondos propios -	308.467
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a lp	1.085	Capital	30.000
Inversiones financieras a largo plazo	53.305	Capital escriturado	30.000
		Reservas	212.761
		Resultados de ejercicios anteriores	(113.090)
		Otras aportaciones de socios	196.882
		Resultado del ejercicio	(18.086)
ACTIVO CORRIENTE	55.842		
Existencias	47.748		
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar -	1	PASIVO CORRIENTE	691
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	1	Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar -	691
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes -	8.093	Otros acreedores	691
TOTAL ACTIVO	309.158	TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO	309.158

Antonio Nicolás Saura
Presidente

Con motivo de la fusión, la Sociedad procedió a dar de baja la inversión financiera registrada en el epígrafe Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo correspondiente a la participación en la sociedad absorbida, por su valor neto contable de 480.458 euros.

El patrimonio neto contable incorporado como consecuencia de la fusión, determinado como diferencia entre los activos asumidos y los pasivos subrogados por sus valores en libros, ascendió a 308.467 euros.

De la comparación entre el valor contable de la participación previa de 480.458 euros y el patrimonio neto contable de la sociedad absorbida de 308.467 euros resultó una diferencia negativa de fusión de 171.991 euros, que evidencia que el coste de la participación era superior al valor contable del patrimonio neto subyacente de la absorbida en la fecha de los efectos contables.

De acuerdo con el tratamiento contable establecido en la NRV 21ª del PGC para operaciones entre empresas del grupo, dicha diferencia negativa se ha registrado mediante un ajuste con cargo al patrimonio neto de la Sociedad por importe de 171.991 euros.

l) Transacciones en partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre empresas del grupo se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

Los precios de las operaciones realizadas con partes vinculadas se encuentran adecuadamente soportados, por lo que los Administradores de la Sociedad consideran que no existen riesgos que pudieran originar pasivos fiscales significativos.

m) Distribución de dividendos

Los dividendos sólo pueden ser pagados cuando hay beneficios no distribuidos acumulados disponibles para su distribución. El patrimonio neto de la Sociedad después de la distribución debe ser por lo menos igual a la suma del capital social desembolsado más las reservas legales y las reservas estatutarias.

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Sociedad se reconoce como un pasivo en las cuentas anuales en el ejercicio en que los dividendos son aprobados por los Accionistas de la Sociedad.

n) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

o) 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.

Antonio Nicolás Saura
Presidente

p) 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.

5. Inmovilizado material e inversiones inmobiliarias

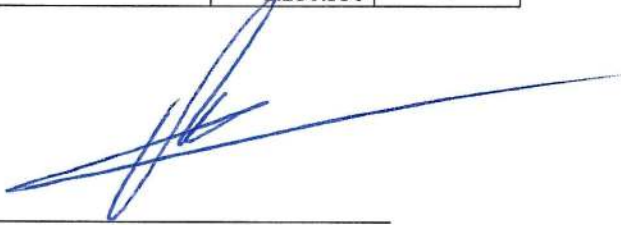
a) Inmovilizado material

El movimiento de las distintas partidas del inmovilizado material, y de sus correspondientes amortizaciones acumuladas, correspondiente al ejercicio 2025 (este epígrafe no tuvo saldo ni movimiento durante el ejercicio 2024):

	Euros					
	Saldo Inicial	Adiciones por Escisión (Nota 4-k)	Adiciones por Fusión (Nota 4-k)	Adiciones y Dotaciones	Traspaso a "Inversiones Inmobiliarias"	Saldo Final
Coste:						
Terrenos y bienes naturales	-	3.473.366	75.744	-	(3.549.110)	-
Construcciones	-	4.661.588	123.181	-	(4.784.769)	-
Maquinaria	-	1.877	-	-	-	1.877
Mobiliario	-	157.739	-	129.518	-	287.257
Instalaciones técnicas	-	-	-	255.412	-	255.412
Construcciones en curso y anticipos	-	-	-	724.465	-	724.465
Total coste	-	8.294.570	198.925	1.109.395	(8.333.879)	1.269.011
Amortización acumulada:						
Maquinaria	-	-	-	(187)	-	(187)
Mobiliario	-	-	-	(16.580)	-	(16.580)
Instalaciones técnicas	-	-	-	(1.914)	-	(1.914)
Total amortización acumulada	-	-	-	(18.681)	-	(18.681)

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

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Maquinaria	1.690	-
Mobiliario	270.677	-
Instalaciones técnicas	253.498	-
Construcciones en curso y anticipos	724.465	-
Total neto	1.250.330	-


Antonio Nicolás Saura
Presidente

Adiciones

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

Construcciones en curso

A 31 de diciembre de 2025 la Sociedad mantiene una cartera diversificada de proyectos de construcción y rehabilitación en curso, destinados a la explotación en régimen de arrendamiento o a su posterior enajenación. Estas inversiones, localizadas en núcleos urbanos estratégicos de la Región de Murcia y de la provincia de Alicante (Torrevieja), alcanzan un importe total de 724.465 euros. Dentro de esta partida, el importe de 40.000 euros corresponde a anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias entregados a proveedores.

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 31 de diciembre de 2025 es suficiente (excluyendo los terrenos) para cubrir el valor neto contable de los bienes del inmovilizado material.

Compromisos de inversión

Con posterioridad al cierre del ejercicio 2025, la Sociedad ha materializado compromisos de pago de inversiones por un importe total de 414.000 euros. Asimismo, a la fecha de formulación de las presentes cuentas, permanece pendiente de desembolso un importe adicional de 100.000 euros, cuyo vencimiento está previsto en septiembre de 2026.

b) Inversiones inmobiliarias

El movimiento correspondiente al periodo de seis meses terminado al 31 de diciembre 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):

	Euros				
	Saldo Inicial	Traspaso desde el "Inmovilizado Material"	Aumento de Capital (Nota 7)	Adiciones y Dotaciones	Saldo Final
Coste:					
Terrenos	-	3.549.110	74.702	1.047.665	4.671.477
Construcciones	-	4.784.769	546.158	4.208.529	9.539.456
Total coste	-	8.333.879	620.860	5.256.194	14.210.933
Amortización acumulada:					
Construcciones	-	-	-	(142.689)	(142.689)
Total amortización acumulada	-	-	-	(142.689)	(142.689)

Durante el 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.


Antonio Nicolás Saura
Presidente

Al 31 de diciembre 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 ejercicio 2025 la Sociedad ha realizado inversiones por importe 5.256 miles de euros, correspondientes, en su mayor parte, a la adquisición de inmuebles situados en la Región de Murcia.

En el Anexo I de la presente memoria se presenta el detalle unitario y la identificación de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad.

Procedimiento de valoración

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las inversiones inmobiliarias se encuentran registradas atendiendo a lo establecido en la nota 4 de la presente memoria.

La Sociedad ha procedido, tal como se ha indicado anteriormente, a la valoración de sus activos inmobiliarios, realizada por un experto independiente (EUROVALORACIONES, S.A., entidad de tasación homologada por el Banco de España con el N.º 4.388). Las tasaciones se han emitido conforme a la metodología y criterios establecidos en la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras, y disposiciones posteriores.

El método de valoración aplicado por el tasador en cada caso se ha seleccionado en función de la naturaleza, situación y régimen de explotación de cada activo, conforme a lo previsto en la citada Orden, atendiendo principalmente a:

- Método de comparación, para inmuebles con un mercado representativo de comparables, ajustando el valor en función de las características diferenciales del inmueble valorado.
- Método de actualización de rentas, para inmuebles ligados a una explotación económica o sometidos a contrato de arrendamiento, mediante el descuento de los flujos de caja netos esperados (rentas por alquiler menos gastos a cargo de la propiedad) durante el período de proyección, más el valor de reversión al final de dicho período.
- Método residual, para los suelos urbanos y, en su caso, edificios en rehabilitación.

Los Administradores de la Sociedad estiman que no existen diferencias significativas entre el valor razonable de las inversiones inmobiliarias al 31 de diciembre de 2025 y el determinado en las tasaciones de referencia, no habiéndose producido circunstancias que pudieran haber afectado materialmente al valor de los inmuebles entre la fecha de las tasaciones y la de cierre del ejercicio.

6. Arrendamientos operativos

En su posición de arrendadora, los principales contratos de arrendamiento operativo que mantiene la Sociedad al cierre de los ejercicios 2025 constituyen la totalidad de sus ingresos y se corresponden con las rentas procedentes de los inmuebles detallados en la Nota 5-b anterior, cuyos contratos de arrendamiento se formalizaron en el ejercicio 2025.

La Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios las siguientes cuotas de arrendamiento mínimas:



Antonio Nicolás Saura
Presidente

Arrendamientos Operativos (Cuotas Mínimas)	Euros
	31/12/2025
Menos de un año	560.112
Entre uno y cinco años	2.106.948
Mas de cinco años	4.346.086
Total	7.013.146

7. Fondos propios

a) Capital social

Al 31 de diciembre de 2025 el capital social de la Sociedad asciende a 6.960.860 euros, representado por 6.960.860 acciones nominativas de 1 euro de valor nominal cada una, todas ellas íntegramente suscritas y desembolsadas (al 31 de diciembre de 2024, el capital social ascendía a 60.000 euros).

Durante el ejercicio 2025 se han realizado las siguientes operaciones societarias:

- En el primer semestre de 2025, se formalizó un aumento de capital mediante aportación no dineraria, como consecuencia de la escisión total de la entidad Grupo Magani de Hostelería, S.L. Esta operación consistió en la incorporación a la Sociedad de diversos activos y pasivos (principalmente inmuebles e inversiones inmobiliarias), de conformidad con lo previsto en la Ley de Sociedades de Capital. Este aumento se instrumentó mediante la emisión de 6.280.000 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal, con una prima de emisión total de 2.637.600 euros.
- Posteriormente, con fecha 17 de noviembre de 2025, se llevó a cabo un nuevo aumento de capital mediante aportación no dineraria realizada por los socios, consistente en la incorporación de dos inmuebles por un valor conjunto de 620.860 euros. Para ello, se emitieron 620.860 nuevas acciones de 1 euro de valor nominal cada una.

Accionistas con participación significativa

El capital social se encuentra distribuido a partes iguales (25 % de participación cada uno) entre los cuatro accionistas de la Sociedad: D. Antonio Nicolás Saura, D. Fulgencio Garcerán Galindo, D.ª María del Carmen Nicolás Pedreño y D. Antonio Garcerán Galindo.

b) Prima de emisión

Al 31 de diciembre de 2025 la prima de emisión acumulada asciende a 2.637.600 euros, procedente íntegramente de la citada ampliación de capital realizada en el primer semestre del ejercicio 2025, en la que se emitió una prima unitaria de 0,42 euros por acción (2.637.600 euros / 6.280.000 acciones).

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.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

c) Reservas

Tal como establece 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 que esta alcance el 20 % del capital social. Al 31 de diciembre de 2025 la reserva legal no se encuentra constituida al no haber generado la Sociedad beneficios desde su constitución.

Asimismo, durante el ejercicio 2025 la Sociedad ha registrado dos apuntes con cargo a reservas voluntarias por importe total de 231.917 euros, como consecuencia de las combinaciones de negocios descritas en la Nota 4-k..

d) Otras aportaciones de accionistas

Durante el ejercicio 2025 los cuatro accionistas han realizado una condonación de una deuda a largo plazo que la Sociedad mantenía con una empresa vinculada a los accionistas (participada en la misma proporción por los mismos accionistas) por un importe total de 1.909.633 euros.

8. 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 del ejercicio 2025 y 2024, es el siguiente:

	Euros	
	31/12/2025	31/12/2024
Instrumentos de patrimonio	130.672	-
Total	130.672	-

La composición del saldo registrado en "Instrumentos de patrimonio" al 31 de diciembre de 2025 es la siguiente:

Denominación	Domicilio	Actividad	% Capital	Valor Neto Contable (Euros)
Inversiones y Servicios Magarci, S.L.	Avenida de la Asunción, número 7. 03186 Torrevieja, Alicante.	Establecimiento y servicios de bebidas.	48%	130.672

La composición del saldo registrado en "Instrumentos de patrimonio" al 31 de diciembre de 2024 es la siguiente:


Antonio Nicolás Saura
Presidente

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 Magarci, S.L.	Avenida de la Asunción, Urbanización Balcones, número 7. 03186 Torrevieja, Alicante.	Establecimiento y servicios de bebidas.	48%	130.672

La información financiera relativa a las empresas del grupo al 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:

Denominación	Euros					Resultado de Operaciones Continuas
	Capital	Reservas	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio	Resultado de Explotación	
Inversiones y Servicios Magarci, S.L.*	3.200	122.802	166.552	6.844	9.212	9.125

* Cifras no auditadas.

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

Denominación	Euros					Resultado de Operaciones Continuas
	Capital	Reservas	Resto de Patrimonio Neto	Resultado del Ejercicio	Resultado de Explotación	
Magani Import, S.L.*	30.000	212.761	65.706	(18.086)	(18.086)	(18.033)
Inversiones y Servicios Magarci, 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.

Al 31 de diciembre 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) Pasivos financieros

Deudas a largo y corto plazo

La composición de los epígrafes "Deudas a largo y corto plazo" del balance adjunto al cierre a 31 de diciembre de 2025, es la siguiente:



Antonio Nicolás Saura
Presidente

	Euros		
	Pasivo No Corriente	Pasivo Corriente	Total
Préstamos bancarios	1.326.849	205.176	1.532.025
Arrendamiento financiero	60.418	13.052	73.470
Otras deudas con empresas vinculadas	1.085.090	-	1.085.090
Otras deudas	1.086.214	399.249	1.485.463
Total	3.558.571	617.477	4.176.048

La Sociedad dispone de Deudas con personas físicas a propósito de la compra de activos que ha realizado en el ejercicio 2025.

El detalle por vencimientos de la deuda incluida en el epígrafe "Deudas a largo plazo" del pasivo no corriente del balance al 31 de diciembre de 2025 es el siguiente:

Ejercicio	Euros
2027	671.764
2028	658.606
2029	453.535
2030	462.759
Mas de 5 años	1.311.907
Total	3.558.571

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el órgano de administración, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y en los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que pueden afectar a la Sociedad:

- a) Riesgo de crédito: La Sociedad no presenta un riesgo de crédito significativo, dado que los ingresos proceden fundamentalmente de rentas de arrendamiento con cobro mensual, los saldos pendientes de cobro con arrendatarios son poco significativos, y los créditos frente a Administraciones Públicas son de cobro seguro.
- b) Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es bajo. La Sociedad mantiene una posición de tesorería de 63 miles de euros y dispone de flujos recurrentes procedentes de las rentas de alquiler de su cartera inmobiliaria, lo que permite hacer frente a sus compromisos de pago a corto plazo.
- c) Riesgo de tipo de interés: La Sociedad está expuesta al riesgo de variación del tipo de interés a través de sus préstamos bancarios. No obstante, este riesgo se considera limitado dado que el endeudamiento bancario de la Sociedad es reducido en relación con el valor de sus activos inmobiliarios. La Sociedad no tiene contratados instrumentos de cobertura de tipos de interés.
- d) Riesgo de tipo de cambio: La Sociedad no está expuesta a riesgo de tipo de cambio, dado que todas sus operaciones se realizan en euros.
- e) Riesgo regulatorio SOCIMI: El mantenimiento del régimen fiscal SOCIMI (tipo 0% en IS) exige el cumplimiento continuado de los requisitos de inversión (80% del activo en inmuebles), reparto de dividendos, cotización y arrendamiento mínimo de 3 años. El incumplimiento supone la tributación al tipo general del IS. Los Administradores realizan un seguimiento periódico del cumplimiento de estos requisitos.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

9. Saldos y transacciones con partes vinculadas

El detalle de los saldos mantenidos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2025, así como de las transacciones del ejercicio 2025, es el siguiente (no existen saldos con partes vinculadas al 31 de diciembre de 2024 ni transacciones en el ejercicio 2024):

Parte Vinculada	Euros			
	Venta de Mobiliario	Ingresos por Arrendamiento	Otros Pasivos Financieros	Otros Acreedores
Magani Corporación Empresarial, S.L.	28.479	128.986	-	-
Hostelería Moderna Nautilus, S.L.	-	145.304	1.085.090	-
Automáticos Magani, S.L.	-	127.517	-	-
Rem Alojamientos Turísticos, S.L.	-	68.304	-	-
Promociones y Construcciones Magani, S.L.	-	-	-	63.814
Total	28.479	470.111	1.085.090	63.814

Los Administradores de la Sociedad consideran que todas las operaciones con partes vinculadas se han realizado en condiciones equivalentes a las que se habrían aplicado entre partes independientes (condiciones de mercado), y que los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados.

Retribuciones del órgano de administración y alta dirección

De acuerdo con lo requerido por la Nota 24 del modelo de memoria del PGC Normal y el artículo 260 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, se informa sobre las retribuciones devengadas durante el ejercicio 2025 por los miembros del Consejo de Administración y por la alta dirección de la Sociedad. Durante el ejercicio 2024 no se devengaron retribuciones por parte del Órgano de Administración.

El desglose de las retribuciones devengadas por dos de los Administradores en el ejercicio 2025 es el siguiente:

	Euros		
	Retribución Dineraria	Retribución No Dineraria (Especie)	Total
D. Antonio Nicolás Saura	13.462	6.808	20.270
D. Fulgencio Garcerán Galindo	13.462	15.297	28.759
Total	26.924	22.105	49.029

Información requerida por los artículos 229 y 230 de la Ley de Sociedades de Capital

En cumplimiento de lo establecido en los artículos 229 y 230 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, los miembros del Consejo de Administración han comunicado a la Sociedad que, durante el ejercicio 2025, no se han encontrado incursos en ninguna de las situaciones de conflicto de interés previstas en el artículo 229 del citado texto legal, no habiendo realizado transacciones con la Sociedad fuera del tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado, ni habiéndose valido de su posición para obtener ventajas patrimoniales indebidas, ni utilizado en beneficio propio o de personas vinculadas el nombre, la condición de administrador, los activos sociales o la información confidencial de la Sociedad, ni aprovechado oportunidades de negocio de la misma, ni desarrollado actividades que entrañen competencia efectiva, actual o potencial, con la Sociedad. Asimismo, ninguno de los miembros del Consejo de Administración ni personas a ellos vinculadas en los términos del artículo 231 del citado texto legal mantienen participaciones o ejercen cargos en sociedades con objeto social análogo o complementario al de la Sociedad, salvo


Antonio Nicolás Saura
Presidente

aquellas que, en su caso, consten debidamente comunicadas y autorizadas por el Consejo de Administración.

10. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente a la actividad ordinaria de la Sociedad de arrendamientos de inmuebles y se centra básicamente en la Región de Murcia y la provincia de Alicante:

Actividades	Euros	
	2025	2024
Ingresos por rentas de alquiler de los inmuebles	534.769	-
Total	534.769	-

El desglose de los ingresos por área geográfica es el siguiente:

Área Geográfica	Euros	
	2025	2024
Región de Murcia	493.910	-
Comunidad Valenciana	25.859	-
Andalucía	15.000	-
Total	534.769	-

b) Gasto de personal

El desglose del epígrafe "Gastos de personal" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjuntas, es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Sueldos y salarios	81.841	-
Seguridad social	8.040	-
Total	89.881	-

c) Otros gastos de explotación

El desglose del epígrafe "Otros gastos de explotación" de las cuentas de pérdidas y ganancias de los ejercicios 2025 y 2024 adjuntas, presenta la siguiente composición:



Antonio Nicolás Saura
Presidente

	Euros	
	2025	2024*
Arrendamientos	1.476	-
Reparaciones y conservación	26.689	-
Servicios de profesionales independientes	134.884	1.059
Primas de seguros	12.252	-
Servicios bancarios y similares	12.698	-
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	3.472	-
Suministros	26.860	-
Otros servicios	14.354	-
Tributos	12.228	-
Deterioro por operaciones comerciales	2.967	-
Total otros gastos de explotación	247.880	1.059

* Información no auditada

La cuenta "Servicios de profesionales independientes" incluye, entre otros, los honorarios de servicios de notaría, asesoramiento fiscal, legal y auditoría, relacionados con los procesos de transformación corporativa y preparación para la entrada en el Portfolio Stock Exchange.

11. Situación fiscal

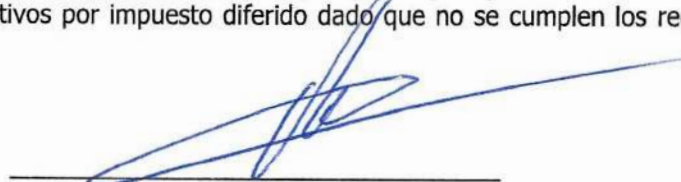
La Sociedad tributa en el Impuesto sobre Sociedades (en adelante, "IS") bajo el régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI), regulado en la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y la Ley 11/2021, de 9 de julio.

Bajo este régimen, el tipo de gravamen aplicable es del 0% sobre la base imponible del IS (art. 9 Ley 11/2009). En consecuencia, la Sociedad no ha registrado gasto por IS en el ejercicio 2025.

La base imponible del IS se determina conforme a las normas del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Sociedades (LIS), con las especialidades previstas en la Ley 11/2009. La conciliación entre el resultado contable antes de impuestos y la base imponible del IS es la siguiente:

	Euros
Resultado contable antes de impuestos	(50.496)
(+/-) Diferencias permanentes: no se han identificado diferencias permanentes significativas en el ejercicio 2025	-
(+/-) Diferencias temporarias: la amortización contable coincide con la fiscalmente admisible; no se han producido otras diferencias temporarias	14.045
(=) Base imponible previa	(36.451)
(-) Compensación de bases imponibles negativas (BINs): no aplicable bajo régimen SOCIMI (art. 26 LIS no resulta de aplicación por disposición expresa de la Ley 11/2009)	-
(-) Base imponible	(36.451)
Tipo de gravamen SOCIMI	0%
Gasto por Impuesto sobre Beneficios del ejercicio	-

La base imponible negativa generada bajo el régimen SOCIMI no es compensable en ejercicios futuros, de conformidad con lo establecido en la Ley 11/2009 (no aplicabilidad del art. 26 LIS). No se han reconocido activos por impuesto diferido dado que no se cumplen los requisitos de reconocimiento.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

Gravámenes especiales del régimen SOCIMI

La Ley 11/2009 establece dos gravámenes especiales adicionales al tipo general del 0%:

- a) Gravamen especial del 19% (art. 9.2 Ley 11/2009): aplicable sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a accionistas cuya participación en el capital social de la SOCIMI sea igual o superior al 5%, cuando dichos accionistas tributen por dichos dividendos a un tipo inferior al 10%. Este gravamen no ha resultado aplicable en el ejercicio 2025, al no haberse distribuido dividendos con cargo a resultados del ejercicio.
- b) Gravamen especial del 15% (art. 9.3 Ley 11/2009, introducido por la Ley 11/2021): aplicable sobre la parte de los beneficios del ejercicio no distribuida que no proceda de rentas acogidas a la obligación de distribución prevista en el art. 6 Ley 11/2009. Este gravamen no resulta aplicable en el ejercicio 2025, dado que el resultado del ejercicio es negativo (-50.496 euros), por lo que no existen beneficios no distribuidos sobre los que aplicar el gravamen.

Ejercicios abiertos a inspección

De conformidad con la legislación fiscal vigente, los ejercicios sujetos a posible comprobación por parte de la Administración Tributaria son los siguientes: IS: ejercicios 2024 y 2025; IVA: ejercicios 2024 (4.º trimestre) y 2025; IRPF (como retenedor): ejercicios 2024 (4.º trimestre) y 2025.

La Sociedad no tiene constituidas provisiones por contingencias fiscales al no haberse identificado pasivos contingentes de naturaleza tributaria.

12. Exigencia informativa derivada de la condición de Socimi (ley 11/2009)

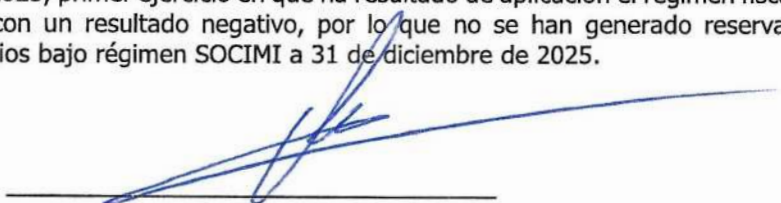
En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, y por la Ley 11/2021, de 9 de julio, se detalla a continuación la información requerida:

- a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009.

La Sociedad comunicó a la Agencia Estatal de la Administración Tributaria, con fecha 17 de enero de 2025, su opción por la aplicación del régimen fiscal especial SOCIMI, surtiendo efectos desde el ejercicio iniciado el 1 de enero de 2025.

- b) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado de aplicación el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No aplica. El ejercicio 2025, primer ejercicio en que ha resultado de aplicación el régimen fiscal especial, ha cerrado con un resultado negativo, por lo que no se han generado reservas procedentes de ejercicios bajo régimen SOCIMI a 31 de diciembre de 2025.


Antonio Nicolás Saura
Presidente

- c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No aplica. La Sociedad no ha distribuido dividendos durante los ejercicios 2024 y 2025.

- d) En caso de distribución con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15% o del 19% o al tipo general.

No aplica. La Sociedad no ha distribuido dividendos con cargo a reservas durante el ejercicio 2025.

- e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

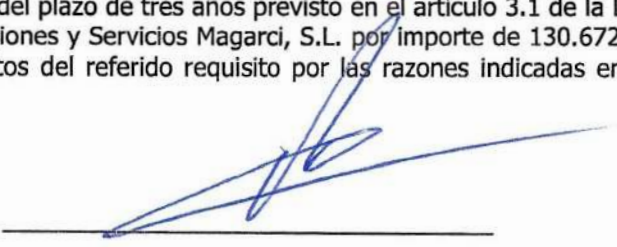
No aplica, no se han repartido dividendos en el ejercicio actual ni en el anterior.

- f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

El detalle individualizado de los inmuebles propiedad de la Sociedad destinados al arrendamiento, así como la fecha de adquisición de cada uno de ellos, se presenta en el Anexo I de la presente memoria. La totalidad de los inmuebles fueron incorporados al patrimonio de la Sociedad durante el ejercicio 2025, en su mayor parte como consecuencia de la escisión total de Grupo Magani de Hostelería, S.L. formalizada el 4 de marzo de 2025 (véase Nota 4-k), de la fusión por absorción de MAGANI IMPORT, S.L. de 17 de noviembre de 2025 (véase Nota 4-k) y de adquisiciones directas realizadas durante el ejercicio. A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad mantiene una participación del 48% en el capital de Inversiones y Servicios Magarci, S.L. (véase Nota 8-a), entidad cuya actividad principal es el establecimiento y servicios de bebidas, actividad que no encaja en el ámbito del artículo 2.1 de la Ley 11/2009 y, por tanto, no se considera participación en entidad apta a los efectos previstos en dicho precepto.

- g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009.

A efectos del cumplimiento del requisito de inversión mínima del 80% del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, computan los siguientes elementos patrimoniales: las inversiones inmobiliarias por importe neto de 14.068.244 euros (Nota 5-b) y las construcciones en curso destinadas al arrendamiento por importe de 724.465 euros (Nota 5-a), lo que suma un total de 14.792.709 euros de activo computable. A 31 de diciembre de 2025, la totalidad de los inmuebles relacionados se encuentran arrendados u ofrecidos en arrendamiento, computando, en consecuencia, a efectos del cumplimiento de los plazos de tenencia mínima previstos en el artículo 3.3 de la Ley 11/2009. Conforme se indica en la Nota 5-a, los anticipos a cuenta de inversiones inmobiliarias entregados a proveedores por importe de 40.000 euros, así como las construcciones en curso, se destinan al arrendamiento dentro del plazo de tres años previsto en el artículo 3.1 de la Ley 11/2009. La participación en Inversiones y Servicios Magarci, S.L. por importe de 130.672 euros (Nota 8-a) no computa a efectos del referido requisito por las razones indicadas en el apartado f) anterior.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

- h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en la Ley 11/2009 que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No aplica. Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no ha dispuesto de reservas procedentes de ejercicios en que haya resultado aplicable el régimen fiscal especial SOCIMI.

13. Otra información

a) Personal

El número medio de empleados durante los ejercicios 2025 y 2024, ha sido el siguiente:

Categoría Profesional	2025		2024*	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Directivos y técnicos superiores	2	-	-	-
Personal de ventas y de administración	1	-	-	-
Total	3	-	-	-

* Información no auditada

El número de empleados mantenidos por la Sociedad al cierre de los ejercicios 2025 y 2024, distribuido por categorías y género, es el siguiente:

Categoría Profesional	31/12/2025		31/12/2024*	
	Hombre	Mujer	Hombre	Mujer
Directivos y técnicos superiores	2	-	-	-
Personal de ventas y de administración	1	-	-	-
Total	3	-	-	-

* Información no auditada

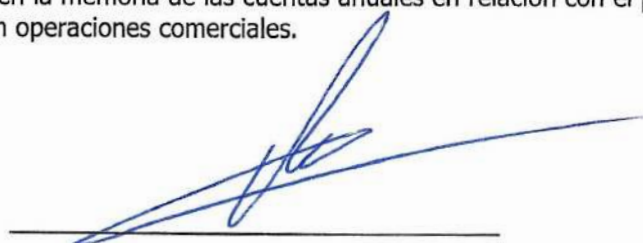
Durante el ejercicio 2025 la Sociedad no tiene contratado a ningún trabajador con discapacidad mayor o igual al 33% (misma situación en el ejercicio 2024).

b) Honorarios de auditoría

Los honorarios por los servicios de auditoría de las cuentas anuales del ejercicio 2025 han ascendido a 16 miles de euros. Durante el ejercicio 2025 el auditor ha facturado honorarios por otros conceptos de auditoría por importe de 12 miles de euros. Durante el ejercicio 2024 el auditor no prestó ningún servicio profesional. Cabe destacar que las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024 no se sometieron a auditoría al estar dispensada de esta obligación.

c) Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

	Días	
	2025	2024*
Periodo medio de pago a proveedores	26	12
Ratio de operaciones pagadas	26	12
Ratio de operaciones pendientes de pago	16	-

	Miles de Euros	
	2025	2024*
Total pagos realizados	1.048.700	1.567
Total pagos pendientes	2.024	-

* Información no auditada

Se consideran proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en esta Resolución, a los acreedores comerciales por deudas con suministradores de bienes o servicios, incluidos en las partidas "Proveedores" y "Acreedores varios" del pasivo corriente del balance.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o la prestación de los servicios a cargo del proveedor y el pago material de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2025 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, es de 60 días (mismo plazo en el ejercicio 2024), a menos que se cumplan las condiciones establecidas en la misma, que permitirían elevar dicho plazo máximo de pago hasta los 60 días.

Con relación a la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 18/2022, de 28 de septiembre, de creación y crecimiento de empresas y Ley 15/2010, de 5 de julio (modificada a través de la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre) preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales, a continuación se detalla el volumen monetario y número de facturas pagadas por debajo del plazo legal establecido para el ejercicio 2025 y 2024:

	Euros	
	2025	2024*
Volumen monetario (*)	1.048.700	1.567
Total de pagos realizados	1.483.097	1.567
% Volumen monetario sobre total de pagos	70,7%	100%
	2025	2024*
Número de factura (*)	516	4
Total número de factura	647	4
% número de facturas sobre total	79,75%	100%

* Información no auditada

14. Hechos posteriores

En febrero de 2026 la totalidad de las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange, en el segmento SOCIMI. Este hecho constituye un evento posterior al cierre del ejercicio 2025 que no requiere ajuste en las cuentas anuales, pero se revela por su relevancia para los usuarios de la información financiera.



Antonio Nicolás Saura
Presidente

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido otros acontecimientos significativos que pudieran afectar a la interpretación de las mismas, distintos de los ya mencionados.

Torre Pacheco, 31 de marzo de 2026

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'A' followed by a long horizontal stroke.

Antonio Nicolás Saura
Presidente

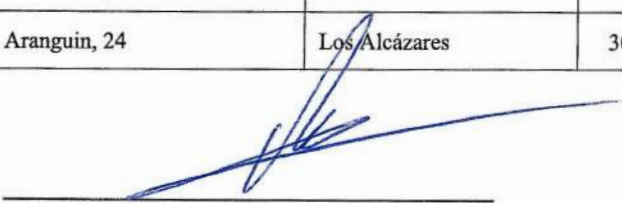
ANEXO

Datos de los inmuebles propiedad de la Sociedad al 31 de diciembre de 2025.

N.º	Fecha de Adquisición	Dirección	Municipio	Código Postal	Superficie (m²)
1	2025	C/ Apolo, 91	Torrevieja	03182	130,00
2	2025	C/ Ronda, 3K	Fuente Álamo de Murcia	30333	72,47
3	2025	C/ Ronda, 1K	Fuente Álamo de Murcia	30333	73,62
4	2025	C/ Río Volga, 1	Torre Pacheco	30700	127,00
5	2025	Pl. Sánchez Lozano, 10	Pilar de la Horadada	03191	228,00
6	2025	C/ San Pascual, 307	Torrevieja	03182	90,00
7	2025	C/ San Pascual, 307	Torrevieja	03182	90,00
8	2025	C/ Batalla de Zama, S/N	Cartagena	30300	47,02
9	2025	C/ Batalla de Zama, S/N	Cartagena	30300	142,65
10	2025	Avda. Ramón de Valleinclin, 39	Torrevieja	03184	105,00
11	2025	C/ Butano, 2	Murcia	30009	89,45
12	2025	C/ Butano, 2	Murcia	30009	156,75
13	2025	C/ Acantilado, 2, Urb. Rocío del Mar	Torrevieja	03185	294,50
14	2025	C/ San Cayetano, 14	Torre Pacheco	30700	158,21
15	2025	Avda. Asunción, 5, Urb. Los Balcones	Torrevieja	03186	1.653,15
16	2025	C/ Alguazas, 1	Torre Pacheco	30708	3.257,22
17	2025	C/ Ricote, 28	Torre Pacheco	30708	156,83
18	2025	C/ San Pascual, 307	Torrevieja	03182	97,00
19	2025	C/ Mina Buena Suerte, 1	La Unión	30360	303,69
20	2025	C/ San Pascual, 307	Torrevieja	03182	90,00
21	2025	C/ Bajamar, 22, Urb. Rocío del Mar	Torrevieja	03185	86,00
22	2025	C/ Gumersindo, 61	Torrevieja	03182	765,25
23	2025	Avda. Lagos de Covadonga, 25	Torre Pacheco	30591	943,60
24	2025	C/ Villa Madrid, 6	Torrevieja	03182	169,10


Antonio Nicolás Saura
Presidente

25	2025	C/ Arco de la Caridad, 2	Cartagena	30201	616,00
26	2025	C/ Ricote, 4	Torre Pacheco	30708	610,00
27	2025	C/ Carniceros, 2	Murcia	30004	432,60
28	2025	Pl. San Francisco, 2	Cartagena	30201	54,00
29	2025	Polígono 15, Parcela 245	Torre Pacheco	30708	2.648,00 (*)
30	2025	C/ de Ronda, 52	Vera	04620	201,00
31	2025	C/ de Ronda, 52	Vera	04620	317,00
32	2025	C/ Ricote, 1	Torre Pacheco	30708	50,18
33	2025	C/ San Francisco, 11	Cartagena	30201	79,00
34	2025	C/ San Francisco, 12	Cartagena	30201	115,00
35	2025	C/ Ulpiano, 11	Torre vieja	03182	59,94
36	2025	C/ Los Luisos, 24	Los Alcázares	30710	155,00
37	2025	Residencial La Goleta, 44	Torre Pacheco	-	412,18
38	2025	Residencial La Goleta, 44	Torre Pacheco	-	-
39	2025	Paseo del Mediterráneo, 237	Mojácar	04638	250,00
40	2025	Avda. de La Mancha, 33	Torre vieja	03183	162,34
41	2025	Avda. de La Mancha, 33	Torre vieja	03183	25,00
42	2025	Avda. de La Mancha, 33	Torre vieja	03183	25,00
43	2025	Avda. de La Mancha, 33	Torre vieja	03183	99,60
44	2025	Avda. de La Mancha, 33	Torre vieja	03183	25,00
45	2025	Avda. de La Mancha, 33	Torre vieja	03183	25,00
46	2025	C/ Ricote, 4	Torre Pacheco	30708	102,00
47	2025	Avda. Asunción, 5	Torre vieja	03186	307,00
48	2025	Avda. Asunción, 5	Torre vieja	03186	115,00
49	2025	Avda. Asunción, 5	Torre vieja	03186	665,00
50	2025	C/ Manuel Acedo, 4	Los Alcázares	30710	55,00
51	2025	C/ Manuel Acedo, 4	Los Alcázares	30710	55,00
52	2025	C/ Río Aranguin, 24	Los Alcázares	30710	220,00


 Antonio Nicolás Saura
 Presidente

53	2025	Avda. La Estación, 150	Torre Pacheco	30700	750,00
54	2025	Avda. Torrevejenses Ausentes, 24	Torrevieja	03182	80,00
55	2025	Avda. Torrevejenses Ausentes, 22	Torrevieja	03182	96,00
56	2025	C/ Ulpiano, 19-21	Torrevieja	03182	1.726,00
57	2025	Urb. Las Bugarillas	Torrevieja	03182	169,00
58	2025	Urb. Las Bugarillas	Torrevieja	03182	104,00
59	2025	Urb. Las Bugarillas	Torrevieja	03182	43,00
60	2025	C/ Joaquín Chapaprieta, 5	Torrevieja	03182	84,00
61	2025	C/ Joaquín Chapaprieta, 5	Torrevieja	03182	36,00
62	2025	C/ Joaquín Chapaprieta, 5	Torrevieja	03182	138,00
63	2025	C/ Joaquín Chapaprieta, 5	Torrevieja	03182	69,00
64	2025	C/ Joaquín Chapaprieta, 5	Torrevieja	03182	69,00
65	2025	C/ Patricio Zammit, 8	Torrevieja	03182	120,00
66	2025	C/ Condesa, 5	Los Alcázares	30710	1.107,00
67	2025	C/ Cartagena, 2-4 / C/ Condesa, 5-7	Los Alcázares	30710	807,00

Antonio Nicolás Saura
Presidente

Diligencia de firma de los Administradores

Reunidos los Administradores de MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) con fecha de 31 de marzo de 2026, proceden a formular las cuentas anuales correspondientes al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, 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 los siguientes:



Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo



Fulgencio Garcerán Galindo
Consejero y Secretario



María del Carmen Nicolás Pedreño
Consejero



Antonio Garcerán Galindo
Consejero

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

INFORME DE GESTIÓN | EJERCICIO 2025

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A.

Informe de Gestión
del ejercicio anual terminado
el 31 de diciembre de 2025

1. Evolución de la Sociedad

MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) es una sociedad anónima cotizada de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), con domicilio social en calle Alguazas N.º 3, El Jimenado, Torre Pacheco (Murcia), acogida al régimen fiscal especial regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre.

El ejercicio 2025 ha sido un año de profunda transformación corporativa para la Sociedad, que ha pasado de ser una entidad prácticamente inactiva (constituida en octubre de 2024 con un capital de 60.000 euros) a convertirse en una sociedad patrimonialista, con un activo total de 15,6 millones de euros y una cartera diversificada de inversiones inmobiliarias.

Los hitos principales del ejercicio han sido los siguientes:

- a) Escisión total de Grupo Magani de Hostelería, S.L. formalizada el 4 de marzo de 2025, mediante la cual la Sociedad recibió la rama de actividad inmobiliaria destinada al arrendamiento de activos inmobiliarios, con un incremento de patrimonio neto de 8.923.233 euros.
- b) Fusión por absorción de MAGANI IMPORT, S.L. formalizada el 17 de noviembre de 2025, que implicó la incorporación del patrimonio de la sociedad absorbida sin aumento de capital (al ser filial íntegramente participada), con efectos contables desde el 1 de enero de 2025.
- c) Ampliación de capital por aportación no dineraria de dos inmuebles por valor de 620.860 euros, también en noviembre de 2025.
- d) Condonación de deuda por parte de los socios con una sociedad vinculada, registrada como aportaciones de socios por 1.909.633 euros.
- e) Admisión a cotización en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange en febrero de 2026, completando así los requisitos del régimen SOCIMI.

2. Evolución de los negocios y situación de la Sociedad

2.1 Magnitudes clave del ejercicio

Magnitud	2025	2024
Total Activo	15.566.853	59.087
Patrimonio Neto	11.224.621	58.941
Pasivo No Corriente	3.558.571	-
Pasivo Corriente	783.661	146
Importe Neto Cifra de Negocios	534.769	-
Resultado de Explotación	(8.852)	(1.059)
Resultado Financiero	(41.644)	-
Resultado del Ejercicio	(50.496)	(1.059)
Número medio empleados	3	-


Secretario del Consejo
Fulgencio Garcerán Galindo

2.2 Ingresos

La cifra de negocios del ejercicio 2025 ha ascendido a 534.769 euros y procedente íntegramente de ingresos por arrendamiento de inmuebles, concentrados geográficamente en la Región de Murcia (493.910 euros, 92,4%), en la provincia de Alicante (25.859 euros, 4,8%) y con una menor presencia en Andalucía (15.000 euros, 2,8%). Dado que en el ejercicio 2024 la Sociedad aún no había iniciado su actividad operativa, no existe cifra comparativa.

2.3 Resultado de explotación

Los gastos de explotación del ejercicio han ascendido a 544.583 euros, compuestos por: aprovisionamientos (30.807 euros), gastos de personal (89.881 euros), otros gastos de explotación (247.880 euros, incluyendo servicios profesionales de 134.884 euros derivados de la reestructuración corporativa), y amortización del inmovilizado (176.015 euros). Los elevados gastos en servicios profesionales reflejan los costes de la transformación corporativa, las adquisiciones inmobiliarias y la preparación para la cotización en Portfolio Stock Exchange.

El resultado del ejercicio ha sido de -50.496 euros, derivado de un resultado de explotación negativo de -8.852 euros y un resultado financiero de -41.644 euros. El resultado financiero negativo se debe fundamentalmente a los gastos financieros de la financiación ajena (44.732 euros por deudas con terceros y entidades de crédito), parcialmente compensados por un resultado positivo por enajenaciones de instrumentos financieros (3.080 euros) y mínimos ingresos financieros (8 euros).

El resultado negativo es coherente con el primer ejercicio de actividad plena de la Sociedad, en el que se han concentrado gastos extraordinarios de reestructuración, constitución y puesta en marcha que no se repetirán en ejercicios futuros.

3. Inversiones inmobiliarias y activos

Al cierre del ejercicio la Sociedad cuenta con una cartera de inversiones inmobiliarias por valor neto contable de 14.068.244 euros, compuesta por terrenos (4.671.477 euros) y construcciones (9.396.767 euros), ubicadas en la Región de Murcia y la provincia de Alicante. Adicionalmente, el inmovilizado material asciende a 1.250.330 euros, incluyendo mobiliario, instalaciones técnicas y 724.465 euros de inversiones en curso destinadas a rehabilitación y equipamiento de inmuebles.

Durante el ejercicio 2025 las inversiones inmobiliarias se han incrementado en 5.256.194 euros por adquisiciones directas de inmuebles, además de los 8.333.879 euros traspasados desde el inmovilizado material (procedentes de la escisión y de la fusión por absorción ejecutadas durante el ejercicio) y 620.860 euros procedentes del aumento de capital por aportación no dineraria realizado. La Sociedad dispone de tasaciones independientes elaboradas por Eurovaloraciones, S.A. que acreditan el valor de mercado de dichos activos.

La Sociedad mantiene, además, una participación del 48% en Inversiones y Servicios Magarci, S.L. (130.672 euros), dedicada al establecimiento y servicio de bebidas en Torrevieja (Alicante).

4. Información sobre cuestiones relativas al personal

El número medio de empleados durante el ejercicio 2025 ha sido de 3 personas (2 directivos/técnicos superiores y 1 persona de ventas/administración), todos hombres. Los gastos de personal han ascendido a 89.881 euros. La Sociedad no tiene contratado ningún trabajador con discapacidad igual o superior al 33%.



Secretario del Consejo
Fulgencio Garcerán Galindo

5. Información sobre la naturaleza y el nivel de riesgo de los instrumentos financieros

La gestión de los riesgos financieros de la Sociedad está centralizada en el órgano de administración, el cual tiene establecidos los mecanismos necesarios para controlar la exposición a las variaciones en los tipos de interés y en los riesgos de crédito y liquidez.

A continuación, se indican los principales riesgos financieros que pueden afectar a la Sociedad:

a) Riesgo de crédito: La Sociedad no presenta un riesgo de crédito significativo, dado que los ingresos proceden fundamentalmente de rentas de arrendamiento con cobro mensual, los saldos pendientes de cobro con arrendatarios son poco significativos, y los créditos frente a Administraciones Públicas son de cobro seguro.

b) Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es bajo. La Sociedad mantiene una posición de tesorería de 63 miles de euros y dispone de flujos recurrentes procedentes de las rentas de alquiler de su cartera inmobiliaria, lo que permite hacer frente a sus compromisos de pago a corto plazo.

c) Riesgo de tipo de interés: La Sociedad está expuesta al riesgo de variación del tipo de interés a través de sus préstamos bancarios. No obstante, este riesgo se considera limitado dado que el endeudamiento bancario de la Sociedad es reducido en relación con el valor de sus activos inmobiliarios. La Sociedad no tiene contratados instrumentos de cobertura de tipos de interés.

d) Riesgo de tipo de cambio: La Sociedad no está expuesta a riesgo de tipo de cambio, dado que todas sus operaciones se realizan en euros.

e) Riesgo regulatorio SOCIMI: El mantenimiento del régimen fiscal SOCIMI (tipo 0% en IS) exige el cumplimiento continuado de los requisitos de inversión (80% activo en inmuebles), reparto de dividendos, cotización y arrendamiento mínimo de 3 años. El incumplimiento supone la tributación al tipo general del IS. Los Administradores realizan un seguimiento periódico del cumplimiento de estos requisitos.

6. Participaciones propias

Al 31 de diciembre de 2025 la Sociedad no mantiene participaciones propias, ni durante el presente ejercicio ha realizado operaciones con participaciones propias.

7. Gastos o actividades de investigación y desarrollo

En 2025 no ha desarrollado ninguna actividad de investigación y desarrollo.

8. Uso de instrumentos financieros

En el ejercicio 2025 la Sociedad no ha utilizado instrumentos financieros derivados.

9. Información sobre el medioambiente

No hay información relevante a destacar.

10. Información sobre aplazamiento de pago efectuados a proveedores

En base a la Disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la Ley de Sociedades de Capital, el periodo medio de pago (PMP) a proveedores del ejercicio 2025 ha sido de 26 días (12 días en el ejercicio 2024).



Secretario del Consejo
Fulgencio Garcerán Galindo

11. Hechos posteriores

En febrero de 2026 la totalidad de las acciones de la Sociedad fueron admitidas a cotización en el Sistema Multilateral de Negociación Portfolio Stock Exchange, en el segmento SOCIMI. Este hecho constituye un evento posterior al cierre del ejercicio 2025 que no requiere ajuste en las cuentas anuales, pero se revela por su relevancia para los usuarios de la información financiera.

Entre la fecha de cierre del ejercicio y la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no se han producido otros acontecimientos significativos que pudieran afectar a la interpretación de las mismas, distintos de los ya mencionados.

En Torre Pacheco, a 31 de marzo de 2026



Secretario del Consejo
Fulgencio Garcerán Galindo

Diligencia de firma de los Administradores

Reunidos los Administradores de MGN RENTALS CAPITAL SOCIMI, S.A. (en adelante, la Sociedad) con fecha de 31 de marzo de 2026, proceden a formular el informe de gestión correspondiente al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025, el cual viene constituido 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 los siguientes:



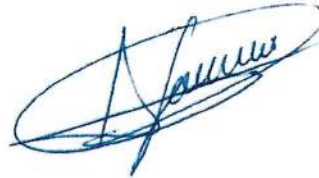
Antonio Nicolás Saura
Presidente del Consejo



Fulgencio Garcerán Galindo
Consejero y Secretario



María del Carmen Nicolás Pedreño
Consejero



Antonio Garcerán Galindo
Consejero