

Montepino

Informe 4º Trimestre 2025



 **Valfondo**
bankinter
investment

Resumen del vehículo _

Vehículo

Montepino Logística SOCIMI, S.A.



Inmobiliario renta
Logística



Socio



Capital total
€881 Mn

Apalancamiento
43%

Duración
10 años

Capital invertido
100%

TIR neta objetivo
>10%

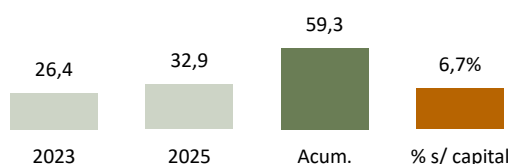
Distribución media objetivo
>5%

Capital Bankinter Investment → €56 Mn

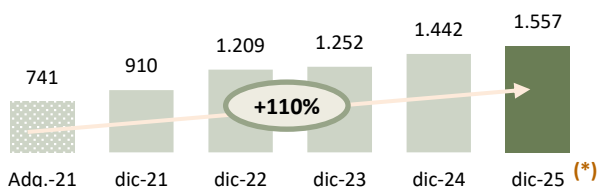
Capital Valfondo → €45 Mn

Principales magnitudes de rentabilidad

Distribuciones (€ Mn)



Valor bruto activos (GAV en €Mn)⁽¹⁾



TVPI dic-25 ⁽²⁾ → 1,07x (*)

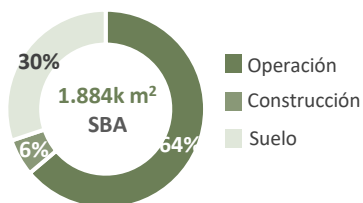
- (1) GAV a 31 de diciembre se corresponde con la valoración de la cartera de activos realizada por Savills cada año. El GAV de dic-25 se basa en una valoración preliminar. El GAV de la adquisición de 2021 se corresponde con el valor de los activos en el momento de la adquisición de la cartera inicial de mayo de 2021.
- (2) Valor de la inversión (NTA a última valoración (dic-25) + distribuciones acumuladas) / desembolso total realizado.

Composición de la cartera

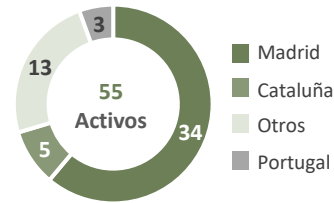
Tipología de activos



SBA (000 m²)



Ubicación activos



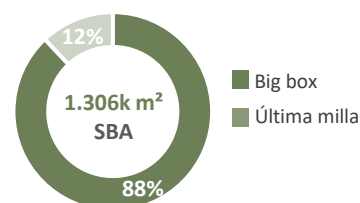
Ocupación operativos



WAULB / WAULT⁽³⁾



Contratos clientes⁽⁴⁾



Número de contratos firmados por cliente



(3) Periodo medio de cartera obligado cumplimiento / Fin de contrato de la cartera operativa.

(4) Contratos con clientes en activos operativos + llave en mano en construcción.

★ Top 5 clientes con mayor renta anual estabilizada del portfolio

(*) Provisional no auditado a dic-25

Índice

Detalle de la cartera	4
Estados financieros del vehículo	5
Balance de situación consolidado	
Otros indicadores de rentabilidad	
Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada	
Flujo de caja consolidado	
Evolución histórica del vehículo	7
Introducción	
Evolución de la valoración de la cartera (GAV)	
Evolución de la deuda neta y % LTV	
Evolución del NTA y TVPI	
Estrategia para los próximos años	12
Contexto macroeconómico	13
Evolución reciente del sector	14
Detalle de la cartera	18
Glosario	29

Detalle de la cartera

Operativos

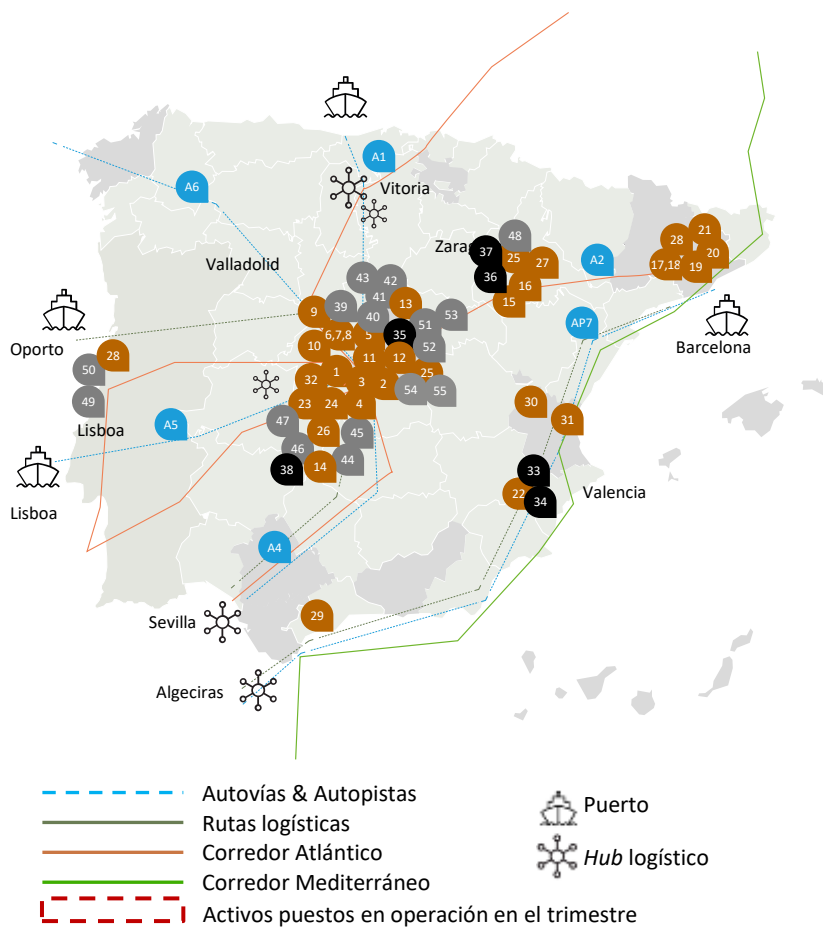
c.1,2M m²

SBA operativos

€63,9M⁽¹⁾

Renta anualizada

- 1 Coslada 2
- 2 San Fernando de Henares
- 3 Alcobendas
- 4 Parla
- 5 Marchamalo 1
- 6 Guadalajara 1A
- 7 Guadalajara 1B
- 8 Guadalajara 1C
- 9 Marchamalo 2A
- 10 Marchamalo 2B
- 11 Marchamalo 3
- 12 Cabanillas
- 13 Torija
- 14 Toledo
- 15 Zaragoza 1
- 16 Zaragoza 2
- 17 Castellbisbal 1
- 18 Castellbisbal 2
- 19 Sant Esteve 1
- 20 Sant Esteve 2
- 21 Barberá
- 22 Alicante 1
- 23 Illescas 1A
- 24 Illescas 1C
- 25 Zaragoza 3A
- 26 Illescas 2
- 27 Zaragoza 4
- 28 Castanheira A
- 29 Málaga
- 30 Alaquàs 1
- 31 Alaquàs 2
- 32 Pradillos M6



En construcción

c. 0,1M m²(2)

SBA en construcción

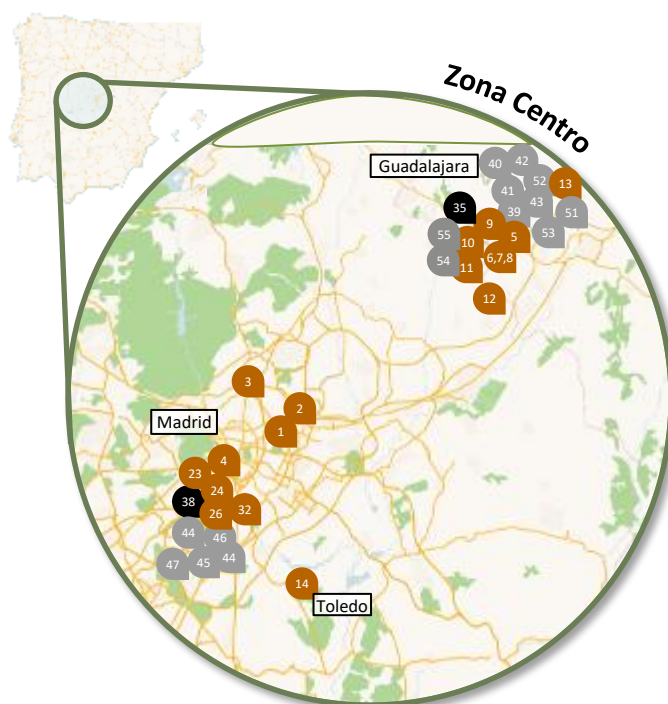
€6,7 M⁽²⁾

Renta anualizada

- 33 Alicante 2 (a)
- 34 Alicante 3 (a)
- 35 Guadalajara 1D
- 36 Zaragoza 3B
- 37 Zaragoza 3C
- 38 Illescas 1B

Terrenos

- 39 Guadalajara 2 (b)
- 40 Guadalajara 3
- 41 Guadalajara 4
- 42 Marchamalo 4
- 43 Marchamalo ZZCC
- 44 Pradillos M2
- 45 Pradillos M3
- 46 Pradillos M4
- 47 Pradillos M5
- 48 Zaragoza 3D
- 49 Castanheira 1B
- 50 Castanheira 1C
- 51 Ruiseñor 2
- 52 Guadalajara 1E
- 53 Ruiseñor 1
- 54 Marchamalo 5 (b)
- 55 Marchamalo 6 (b)



(a) Se ha llevado a cabo el movimiento de tierras, pero todavía no hay un contrato llave en mano.

(b) El terreno original de Guadalajara 2, se ha subdividido en tres parcelas; 39,54 y 55.

(1) Renta anualizada de los activos operativos: calculada como última renta mensual cobrada multiplicada por 12 meses.

(2) Excluye el SBA y Renta anualizada de Alicante 2 y Alicante 3 ya que todavía no tienen proyectos de desarrollo aprobados ni negociados con inquilinos concretos (sólo se ha realizado el movimiento de tierras).

Estados financieros del vehículo _

Principales magnitudes del balance de situación consolidado⁽¹⁾

€ en millones (Mn)	2021	2022	2023	2024	2025 (*)
Inversiones inmobiliarias	923	1.209	1.252	1.442	1.557
Inmovilizado intangible	99	64	45	33	20
Otros activos	21	60	55	29	23
Caja	16	27	19	7	11
Total Activos	1.059	1.360	1.371	1.511	1.611
Patrimonio Neto	662	950	751	778	824
Deuda	313	311	545	648	702
Pasivos por impuestos diferidos	80	94	68	76	80
Otros pasivos	4	5	7	9	5
Total Patrimonio Neto y Pasivos	1.059	1.360	1.371	1.511	1.611

La naturaleza y composición de las principales partidas del balance de situación consolidado, es la siguiente:

- **Inversiones inmobiliarias:** GAV de los activos de la cartera (operativos, en construcción y terrenos).
- **Inmovilizado intangible:** fondo de comercio de consolidación, generado por la diferencia entre el valor razonable de las participaciones y el coste de adquisición.
- **Otros activos:** principalmente activos financieros (derivados y otros) y cuentas a cobrar con deudores operativos.
- **Patrimonio neto:** principalmente capital, prima de emisión, reservas y resultado del ejercicio.
- **Deuda:** deudas con entidades de crédito, derivados y otros pasivos financieros.
- **Pasivos por impuestos diferidos:** importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados.
- **Otros pasivos:** principalmente cuentas a pagar a administraciones públicas y acreedores operativos.

Otros indicadores de rentabilidad

	Adq. 21	2021	2022	2023	2024	2025 (*)
GAV (€Mn)	741	910	1.209	1.252	1.442	1.557
% LTV	19%	29%	21%	39%	42%	43%
NTA (€Mn)	591	641	952	763	815	882
Distribuciones acumuladas (€Mn)	-	-	-	26	26	59
NTA + Distribuciones (€ Mn)	591	641	952	789	842	941
TVPI	0,94 ⁽³⁾	1,02	1,08	0,90	0,96	1,07
NTA por acción (€)	9,35	10,14	11,07	8,87	9,48	10,26

La naturaleza y composición de los indicadores desglosados anteriormente, es la siguiente:

- **GAV:** equivalente a la valoración preliminar de la cartera a dic-25 (incluyendo todos los activos de la cartera).
- **% LTV:** equivalente al % de deuda neta sobre los activos; (Deuda dispuesta – caja) / Inversión (GAV).
- **NTA (Activos netos tangibles):** calculado como patrimonio neto consolidado bajo IFRS con determinados ajustes⁽²⁾.
- **TVPI:** indicador que mide el valor total generado por la inversión en relación con el capital aportado, calculado como (NTA + distribuciones acumuladas) / desembolso total realizado.
- **NTA por acción:** calculado como NTA / número de acciones (63 Mn en 2021 y 86 Mn a partir de 2022).

(1) Cifras auditadas a cierre de cada año excepto para 2025, se muestran datos provisionales sujetos a revisión y auditoría.

(2) Menos fondo de comercio de consolidación, más ajustes por cambio de valor (Derivados), más pasivos por impuestos diferidos (neto de activos por impuestos diferidos).

(3) El TVPI en la fecha de adquisición de 2021 fue inferior a 1, ya que, en el precio pagado se valoró el pipeline futuro de la compañía, todavía no reflejado en el balance / valor del patrimonio neto en dicha fecha.

Estados financieros del vehículo _

Principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada⁽¹⁾

€ en millones (Mn)	2021 ⁽²⁾	2022	2023	2024	2025 (*)
Importe neto de la cifra de negocio	14	26	36	47	62
Otros gastos de explotación	(5)	(9)	(16)	(19)	(22)
Revalorización / pérdidas sobre valor de activos y adquisición / ventas de participaciones	47	45	(168)	46	90
Fondo de comercio	-	(18)	(20)	(12)	(13)
Resultado de Explotación	56	44	(168)	62	117
Resultado financiero	(10)	(8)	(15)	(21)	(26)
Impuestos sobre beneficios	(10)	(3)	26	(7)	(7)
Resultado neto	36	33	(157)	34	84

La tabla anterior recoge la cuenta de pérdidas y ganancias contable de la compañía, que no coincide con los resultados generados por la compañía en términos de caja debido al reconocimiento contable de ciertas partidas (por devengo en lugar de por la entrada o salida de la caja). La naturaleza y composición de las principales partidas, es la siguiente:

- **Importe neto de la cifra de negocio:** ingresos de arrendamiento registrados de acuerdo con los criterios contables.
- **Otros gastos de explotación:** gastos recurrentes vinculados al funcionamiento y gestión del vehículo (servicios externos, tributos y otros costes operativos).
- **Revalorización / pérdidas sobre valor de activos y ventas de participaciones:** recoge dos tipos de impactos contables no recurrentes y sin impacto sobre la caja operativa, derivados de (i) la actualización del valor de mercado de las inversiones inmobiliarias, y (ii) los resultados obtenidos por la venta o compra de participaciones de sociedades del grupo.
- **Fondo de comercio:** ajuste contable sin impacto en caja operativa que recoge la absorción o deterioro del fondo de comercio originado en la adquisición inicial.
- **Resultado financiero:** ingresos y gastos financieros registrados de acuerdo con los criterios contables (intereses, comisiones y otros impactos financieros). Representa el coste del apalancamiento del vehículo.

Flujo de caja consolidado

€ en millones (Mn)	2021	2022	2023	2024	2025 (*)
FC operativo	(1)	9	17	21	36
FC intereses de financiación	(4)	(7)	(15)	(21)	(25)
FC inversión	(885)	(239)	(215)	(144)	(26)
FC disposición de financiación	260	13	221	100	80
Capital circulante	14	(14)	10	32	(27)
Total generación caja anual	(616)	(238)	18	(12)	38
Caja inicio periodo	-	16	27	19	7
Ampliaciones de capital	632	249	-	-	-
Distribuciones realizadas	-	-	(26)	-	(33)
Caja final del periodo	16	27	19	7	11

La naturaleza y composición de las principales partidas del flujo de caja consolidado, es la siguiente:

- **FC operativo:** correspondiente con la actividad operativa de la sociedad, vinculada al arrendamiento de los activos.
- **FC intereses de financiación:** correspondiente con el pago de los intereses de la financiación de la sociedad.
- **FC inversión:** correspondiente con la adquisición, desarrollo y construcción de la cartera de activos, neto de desinversiones.
- **FC disposición de financiación:** correspondiente con la disposición y amortización de la financiación de la sociedad.
- **Capital circulante:** correspondiente con la gestión del capital circulante de la sociedad.

El flujo de caja de la compañía se ha visto impactado principalmente por los recursos destinados a nuevos desarrollos (FC inversión), no habiéndose podido cubrir íntegramente con las ampliaciones de capital y las disposiciones de financiación.

(1) Cifras auditadas a cierre de cada año excepto para 2025, se muestran datos provisionales sujetos a cambios y todavía no auditados.

(2) Incluye cuenta de resultados de Montepino Logística desde mayo de 2021 (Fecha de adquisición).

Evolución histórica del vehículo

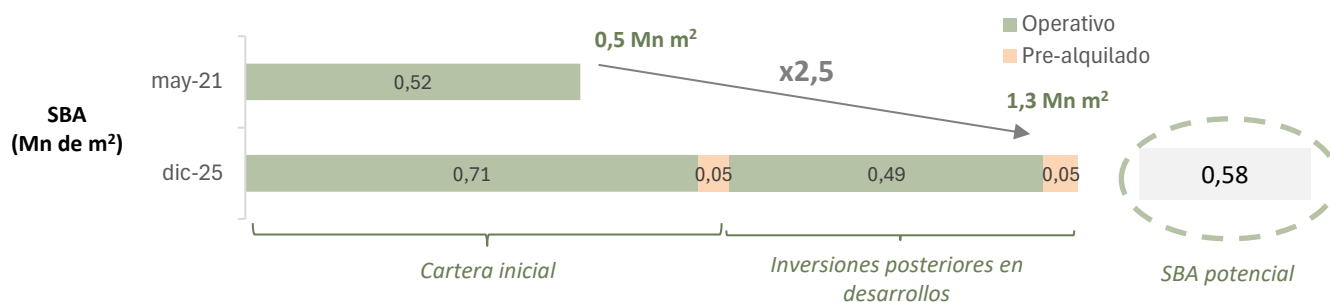
Introducción

La adquisición de la cartera inicial en 2021 se produjo en un contexto macroeconómico en el cual:

- Las **valoraciones** de los activos logísticos alcanzaban sus **máximos históricos** (yields prime entorno al 3,9%).
- Los **tipos** estaban en **mínimos históricos** (tipos de interés BCE 0%, Euribor 3M -0,5%).
- Las previsiones sobre la **inflación** eran **moderadas** (en torno al 1-2%).

En el marco de dicho contexto (desde mediados de 2021 hasta 2022):

- En **mayo de 2021** se adquirió la **cartera inicial de 23 activos** (15 operativos, 7 en construcción y 1 terreno).
- Entre la **segunda mitad de 2021 y durante 2022**, se adquirieron **32 terrenos adicionales** (para lo que se requirió la segunda ampliación de capital que tuvo lugar en 2022), con el objetivo de maximizar la rentabilidad del vehículo a partir de la incorporación de más proyectos para desarrollar.



La evolución de Montepino desde su lanzamiento se refleja en la importante inversión realizada y el gran crecimiento del volumen de activos que han entrado en operación, multiplicando por 2,5 veces el SBA operativo o en construcción. Esto significa que se han entregado de media **175.000 m² de SBA** anualmente en estos 4 años y medio de vida del vehículo (todos los proyectos alquilados previo a su entrega; un hito sin comparación en el mercado logístico).

Desde mediados de 2022, el contexto macroeconómico dio un **giro extraordinario y muy imprevisto** debido al conflicto en Ucrania, que supuso:

- **Incremento de la inflación**, y consecuentemente de los **costes de construcción**, que superó cualquier expectativa.
- **Subida de los tipos de interés** más rápida de la historia reciente.
- **Caída relevante de las valoraciones** de los activos inmobiliarios (y, de los logísticos), por la subida de las yields.

Todo ello, supuso un **contexto financiero muy exigente que impactó de forma relevante sobre la estrategia y evolución** del mercado en general, y en concreto sobre **Montepino y su capacidad de generación de caja de la compañía**, ya que se ha requerido de una **mayor inversión de la estimada inicialmente**:

- **Incremento de los costes de construcción para los nuevos desarrollos** (+30% superiores).
- **Caída de las valoraciones** del -25% (yields prime del 3,9% en 2021 al 5,25% en 2023).
- **Menor capacidad de financiación** por la caída en las valoraciones, derivando en un mayor consumo de capital.
- **Incremento del coste de financiación** de la compañía.

Todo lo anterior ha supuesto que, en los últimos años, se hayan tenido que **priorizar los recursos financieros** de la compañía y **replantear su estrategia** a favor de la creación de valor:

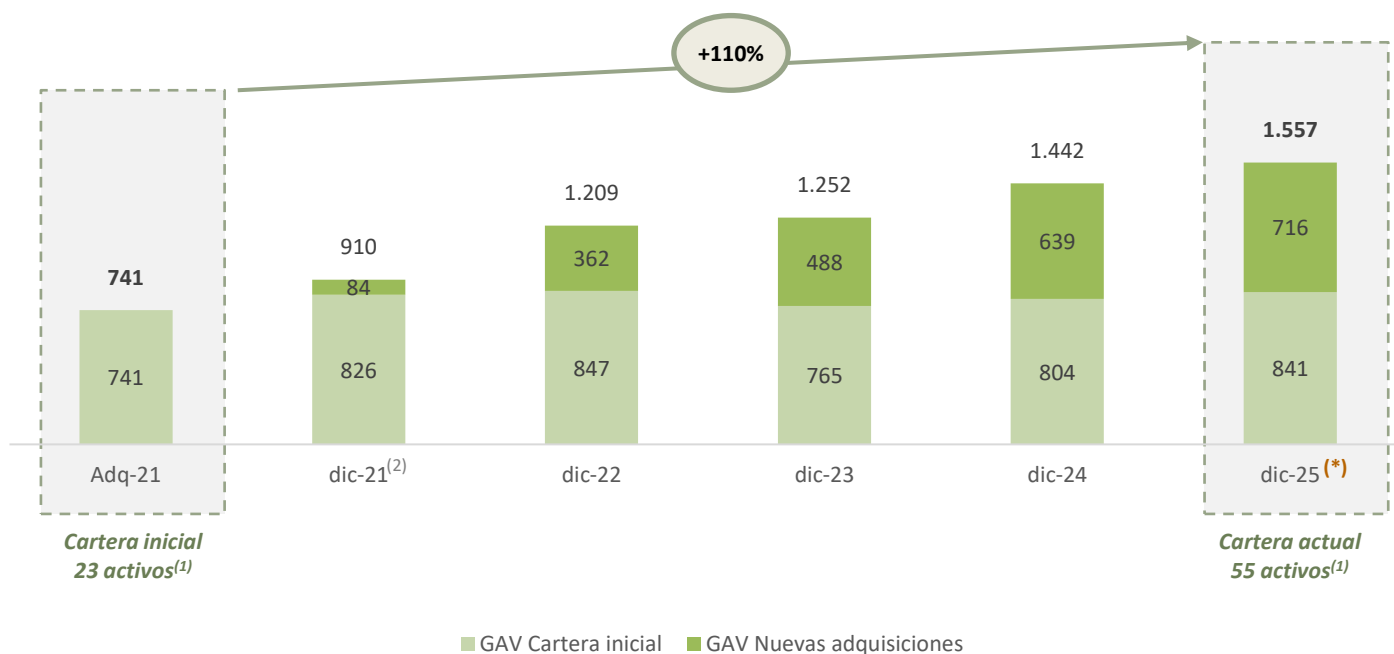
- En un primer momento, debido a la incertidumbre existente sobre la evolución de los tipos y la inflación (y su correspondiente impacto sobre los costes de construcción y valoraciones) **se decidió no comprometer más caja del vehículo y desde una perspectiva responsable, paralizar temporalmente los desarrollos**, lo que inmovilizó capital en terrenos que no generaban rentas (siendo además los desarrollos de terrenos los que aportan mayores rentabilidades al vehículo). Esto explica que actualmente haya 6 activos en construcción y 17 terrenos.
- En 2025, ante una estabilización del entorno, y una mayor visibilidad sobre la evolución del contexto macroeconómico (estabilización de los tipos e inflación, así como recuperación progresiva de las valoraciones), se ha tomado la decisión de **impulsar nuevos desarrollos de terrenos** que no comprometan la caja del vehículo ni distribuciones, con el objetivo de maximizar la **rentabilidad y la generación de caja del vehículo**. Adicionalmente, se ha definido una **estrategia de rotación** para desinvertir una selección minoritaria de activos operativos (que hayan maximizado el potencial de recorrido de valoración) y terrenos (sobre los que no se materialice su desarrollo en el corto-medio plazo).

Como consecuencia de todos los factores explicados anteriormente, la sociedad ha tenido una **menor capacidad de generación de caja** (menores distribuciones de las estimadas), así como un **TVPI más bajo en los últimos años**, respecto a lo estimado en el plan de negocio inicial. Sin embargo, con la **estabilización del entorno y la estrategia definida para los próximos años** (explicada en detalle más adelante en este informe), **estimamos que la compañía podría evolucionar positivamente en los próximos años** (teniendo en cuenta que la duración total estimada para el vehículo es hasta 2031).

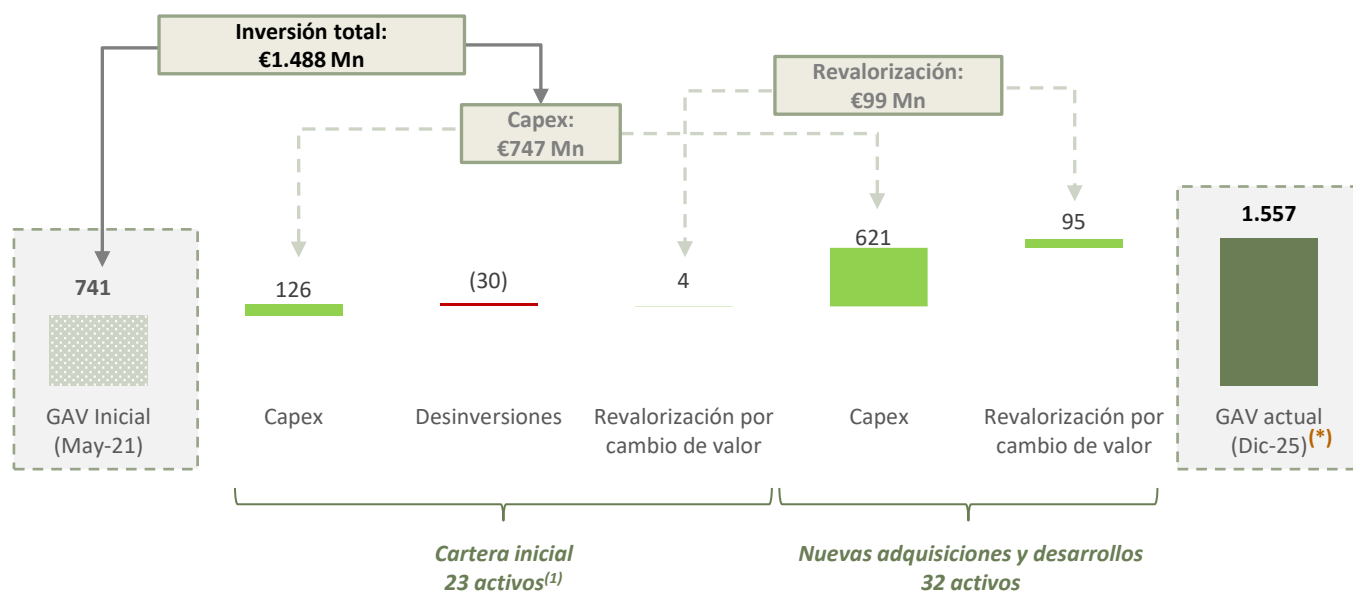
Evolución histórica del vehículo

Evolución de la valoración de la cartera (GAV)

Evolución del GAV desde la adquisición de 2021 hasta el último cierre disponible (€ Mn)



Principales partidas que explican la evolución del GAV desde 2021 hasta 2025 (€ Mn)



El GAV ha aumentado principalmente por **nuevas inversiones en terrenos y construcción (capex total incurrido de €747 Mn)**, **parcialmente minorado por las desinversiones** que han tenido lugar desde 2021 (-€30 Mn).

Adicionalmente, la cartera de Montepino ha tenido una **revalorización (plusvalías latentes) de €99 Mn** (c.7% de la inversión). Estas plusvalías se han generado mayoritariamente (€95 Mn) en la promoción y construcción de los terrenos comprados tras la ampliación de capital de 2022 (principalmente gracias a su potencial de revalorización y rentabilidades más elevadas). La cartera inicial adquirida en mayo de 2021 acumula una revalorización reducida (€ 4 Mn), ya que la compra de mayo de 2021 tuvo lugar en un contexto en el que se alcanzaron máximos históricos en las valoraciones en logístico.

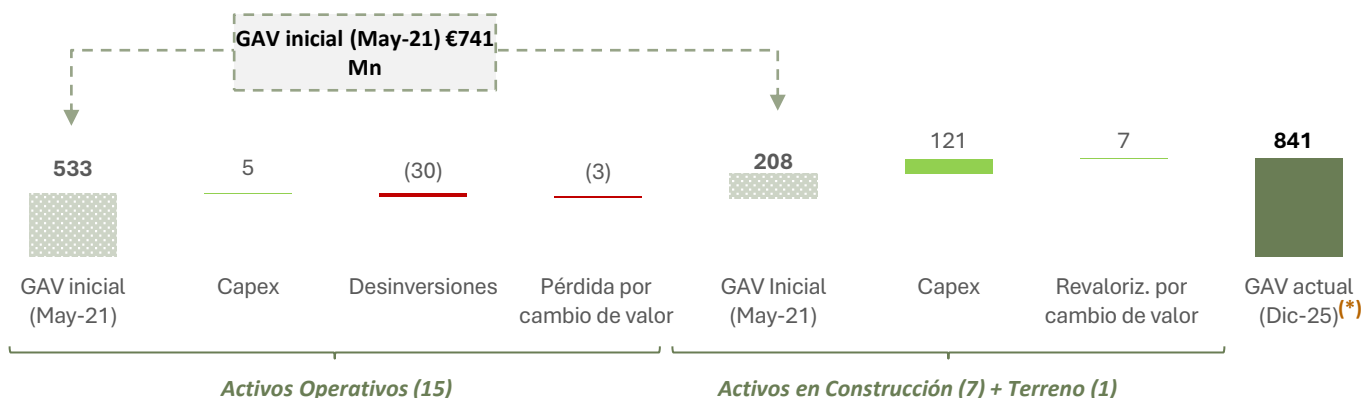
(1) La cartera adquirida en 2021 estaba compuesta por 24 activos, de los cuales 1 (Coslada 1) se desinvirtió en julio de 2025.

(2) En balance a dic-21 se incluye un anticipo por la adquisición de los terrenos de Illescas, que no forma parte del GAV de €910 Mn de dic-21.

(*) Provisional no auditado a dic-25

Evolución histórica del vehículo

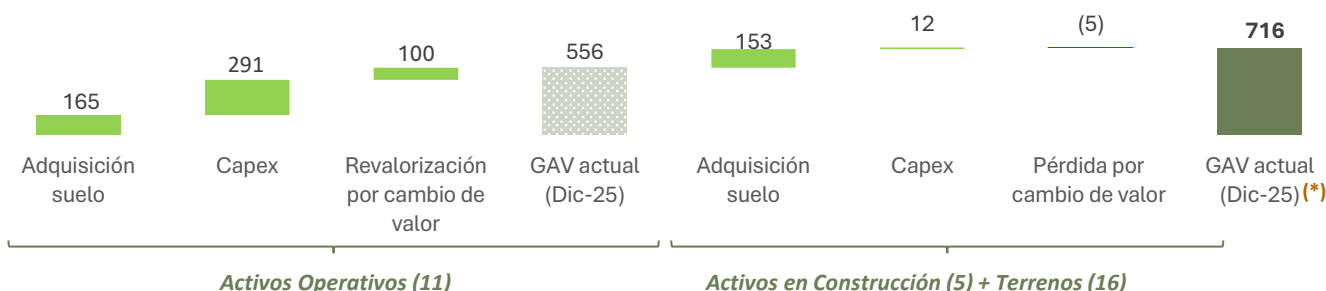
Evolución de la cartera inicial adquirida en mayo de 2021 (23 activos⁽¹⁾) (€ Mn)



Los factores que explican la evolución del GAV de la cartera inicial adquirida en mayo de 2021 por €741 Mn, son principalmente:

- **Capex (+€126 Mn):** correspondiente mayoritariamente con los activos que se adquirieron en construcción (€121 Mn).
- **Desinversiones (-€30 Mn):** en julio de 2025 se produjo la venta de Coslada 1 a un fondo internacional que hizo una oferta de compra por €30 Mn (yield del 4,7%), precio superior a la valoración del activo a 30 de junio de 2025.
- **Evolución de las valoraciones (€4 Mn):** debido a la caída generalizada de las valoraciones de los activos logísticos desde 2021, el GAV de los activos operativos adquiridos en 2021 presentan una pérdida de valor de €3 Mn, mientras que los activos que en 2021 se encontraban en construcción presentan una creación de valor de €7 Mn. Muchos de estos últimos, son los entregados durante los años 2021 y 2022, que es lo que explica que dicha revalorización haya sido reducida (€7 Mn), al haber sufrido de lleno el ajuste de valoración que se produjo entre finales de 2022 y 2023.

Evolución de la cartera adquirida posteriormente (32 activos⁽²⁾) (€ Mn)



Los factores que explican la evolución del GAV de la cartera adquirida con posterioridad a mayo de 2021, son:

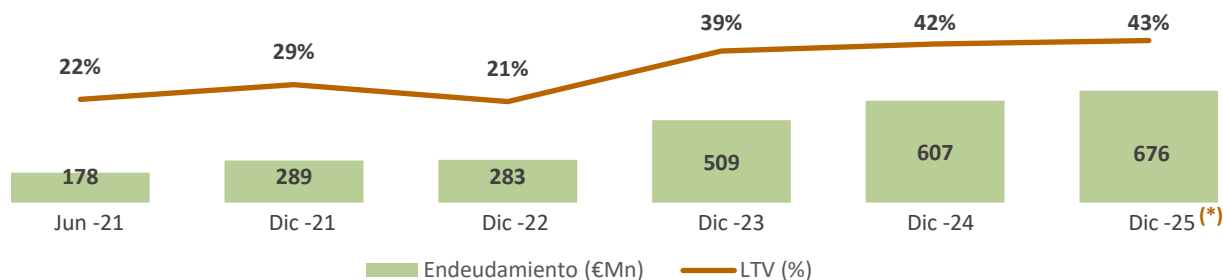
- **Adquisición de suelo (€318 Mn):** i) €165 Mn en la adquisición de 11 suelos que tras su construcción actualmente ya están en operación, y ii) €153 Mn en la adquisición de 5 terrenos que continúan en construcción y 16 que todavía no se han empezado a construir.
- **Capex (€303 Mn):** correspondiente con la promoción y construcción de los terrenos que se han desarrollado desde su adquisición (mayoritariamente en activos que ya están en operación; €291 Mn).
- **Evolución de las valoraciones (€95 Mn):** las inversiones realizadas con posterioridad a la cartera inicial están generando el 96% de la creación de valor de cartera. Esto se debe a la materialización del margen promotor de las operaciones construidas y entregadas en los últimos años, que aportan €100 Mn de generación de valor, mientras que los activos en construcción y los terrenos sobre los que todavía no se ha empezado a construir, se presenta una pérdida de €5 Mn. Es importante resaltar que la plusvalía de €100 Mn se ha generado solo mediante el desarrollo de un 51% de los terrenos adquiridos, lo que indica el impacto relevante en rentabilidad, de los proyectos desarrollados desde el propio vehículo.

(1) La cartera adquirida en mayo de 2021 estaba compuesta por 24 activos, de los cuales 1 (Coslada 1) se desinvertió en julio de 2025. De los 23 activos que permanecen en la cartera actual, en la adquisición, 15 estaban operativos, 7 en construcción y 1 terreno. A día de hoy, todos los activos están operativos, excepto 2; 1 en construcción y 1 terreno.

(2) Con posterioridad a la adquisición inicial de mayo de 2021, se han adquirido 32 activos (la gran mayoría como terrenos para su posterior promoción y construcción). De estos 32 activos, actualmente 11 ya están operativos, 5 en construcción y 16 permanecen como terrenos.

Evolución histórica del vehículo

Evolución de la deuda neta y % LTV ⁽¹⁾



El LTV (calculado como la deuda neta entre el GAV), muestra una evolución ascendente motivado por un mayor apalancamiento del vehículo a partir del año 2023. Los principales préstamos formalizados de la cartera son:

- **Préstamo sindicado de la cartera inicial (c. €400 Mn):** formalizado en junio de 2021 y actualmente dispuesto en c. €400 Mn. El vencimiento de este préstamo es en junio de 2026.
- **Otros préstamos y líneas de crédito** formalizados individualmente en el desarrollo del resto de la cartera adquirida con posterioridad a mayo de 2021. Estos préstamos están formalizados en su mayoría con entidades financieras como BBVA, Banco Santander, ING, Ibercaja, Banco Sabadell o Caja Rural.

Endeudamiento a diciembre de 2025

Financiación formalizada 714 M€

Financiación dispuesta 676 M€

Proceso de refinanciación previsto en 2026

A continuación, se detalla el vencimiento por años de la financiación formalizada (no incluye el vencimiento de las cuentas de crédito (€19 M) por considerarse circulante):



La sociedad afronta en el primer semestre de 2026 un hito importante en su estructura financiera: la **refinanciación del préstamo sindicado formalizado en junio de 2021, que vence en junio de 2026 bajo modalidad bullet**⁽³⁾. Este préstamo agrupa 22 activos operativos y representa la parte más significativa del endeudamiento del vehículo.

El proceso de refinanciación se inició en el pasado mes de junio de 2025 con distintas entidades financieras tanto nacionales como internacionales, con el objetivo de cerrar la operación con antelación suficiente y en condiciones competitivas. La compañía ya cuenta con una **oferta vinculante que asegura el 100% de la refinanciación en formato bullet y que mejora las condiciones actuales tanto en plazo como en margen financiero**⁽²⁾. Actualmente se están llevando a cabo los procesos de due diligence y negociación de la documentación, estando prevista la **firma en el primer trimestre de 2026**.

Esta operación permitirá garantizar la **continuidad del plan de negocio** y mantener la **flexibilidad para acometer nuevas inversiones selectivas sin comprometer la solidez financiera**. Esto último gracias a que, en la oferta vinculante recibida, se incluye una línea de libre disposición para el desarrollo de nuevos proyectos desde el vehículo.

(1) Deuda neta calculado como Deuda dispuesta – Caja, y LTV calculado como Deuda neta / GAV.

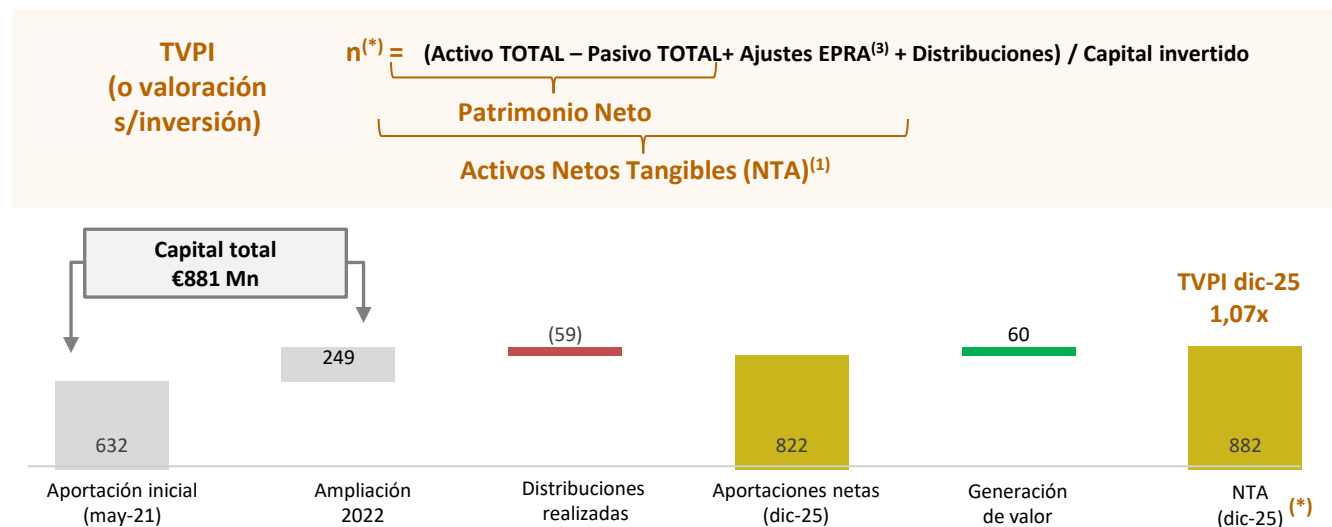
(2) Aunque el margen financiero es más bajo, el Euribor es superior al que había en la formalización inicial del préstamo.

(3) La totalidad del préstamo se amortiza en el vencimiento.

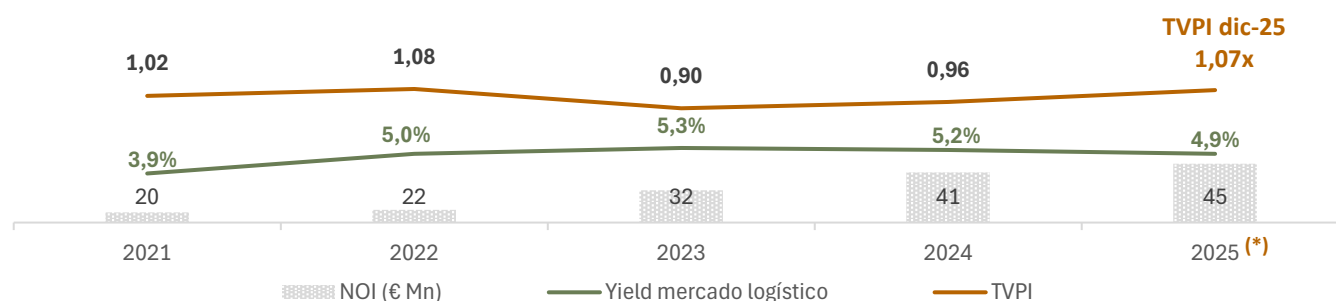
Evolución histórica del vehículo

Evolución de los Activos Netos Tangibles (NTA)⁽¹⁾ y TVPI

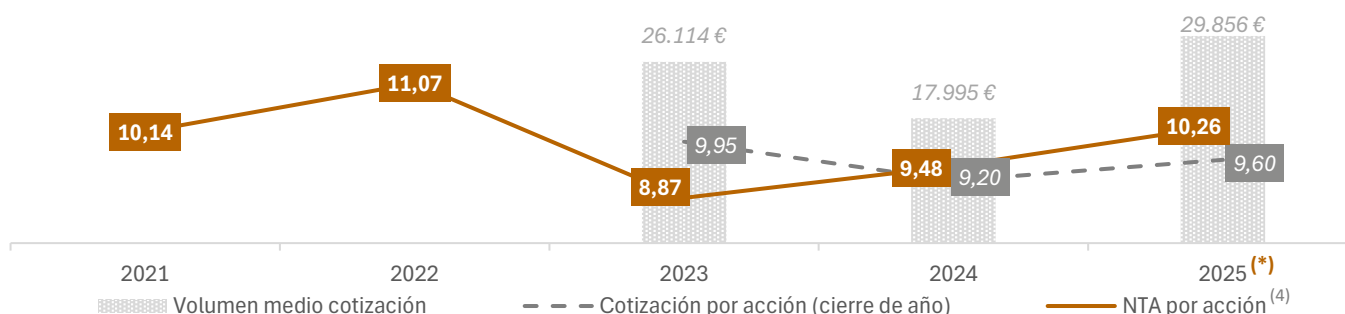
La rentabilidad alcanzada por el vehículo hasta la fecha (en términos de valoración sobre la inversión realizada o TVPI), incluye, en su cálculo, los **principales factores que explican la evolución financiera del vehículo desde su lanzamiento**:



A pesar del gran crecimiento de ingresos netos (NOI) de la compañía en estos años, la evolución del TVPI está determinado principalmente por la evolución de la valoración de la cartera (GAV), y por lo tanto de la yield de mercado de estos años (i.e. % del NOI sobre la valoración). En 2021, la yield promedio era del 3,9% mientras que actualmente es del 5,0%, lo cual implica una disminución de las valoraciones de más del 25%. A pesar de esta disminución, la creación de valor generada con los nuevos proyectos entregados (detalle del análisis del GAV en páginas anteriores) y una leve recuperación (compresión) de las yields, nos ha permitido incrementar el TVPI hasta el 1,07 actual desde el mínimo de 0,90 de 2023.



Hay que tener en cuenta que Montepino Logística SOCIMI, S.A. es una sociedad cotizada en Euronext Access, cuyo **precio de cotización podría no indicar el valor real de las participaciones**, al representar un volumen de operaciones muy reducido⁽²⁾ sobre el capital de la sociedad. Para el accionista de Montepino, **es más representativo observar el NTA por acción**.



(1) NTA (Activos netos tangibles) equivalente al Patrimonio neto consolidado bajo IFRS menos fondo de comercio de consolidación, más ajustes por cambio de valor (Derivados), más pasivos por impuestos diferidos (neto de activos por impuestos diferidos).

(2) El volumen total desde 2023 (fecha de inicio de cotización) ha sido de €4,3 Mn en Euronext Access, un 0,48% del capital.

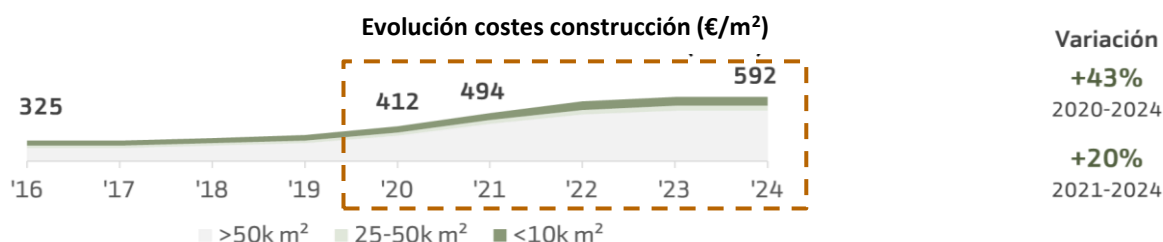
(3) Menos fondo de comercio de consolidación, más ajustes por cambio de valor (Derivados), más pasivos por impuestos diferidos (neto de activos por impuestos diferidos).

(4) NTA dividido por el número de acciones de cada año; 63 Mn en 2021 y 86 Mn a partir de 2022.

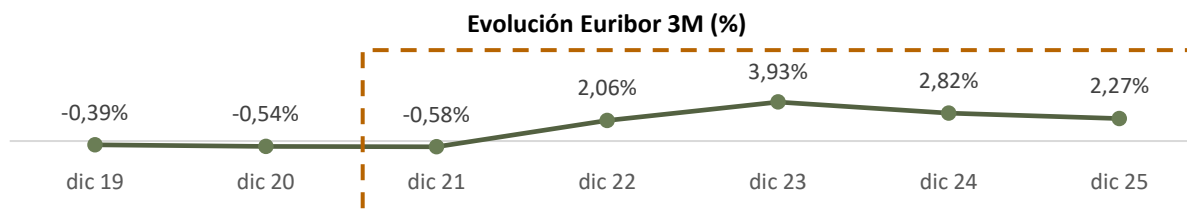
Estrategia para los próximos años

En los últimos meses estamos viendo un entorno más favorable, más aún teniendo todavía 579.000 m² de SBA en terrenos con posibilidad de ser desarrollados y alquilados (llave en mano), lo cual permitirá aumentar la creación de valor de la cartera.

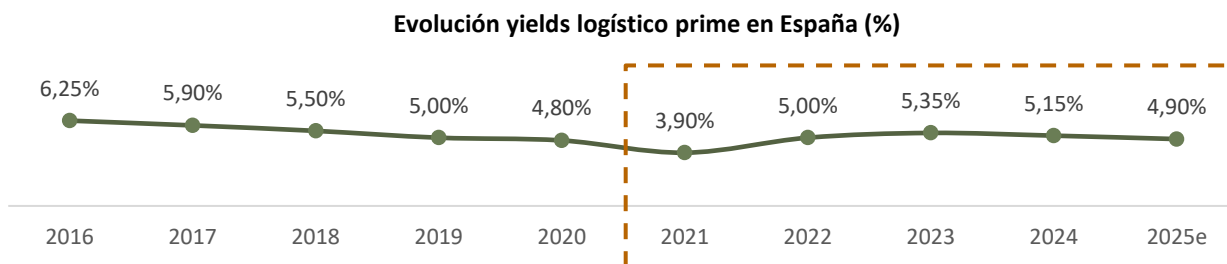
- **Moderación de costes de construcción.** Tras un periodo de fuerte incremento, los costes de construcción han mostrado una tendencia a la estabilización en los últimos años. Esta evolución permite afrontar los desarrollos en un entorno más predecible y eficiente, favoreciendo tanto la planificación como la ejecución de los proyectos.



- **Tipos de interés más bajos.** Tras años de subida progresiva motivado por las políticas del BCE para contener la inflación, los tipos de interés comienzan a dar señales de estabilización. El Euríbor a 3 meses, que pasó del -0,58 % en 2021 al 3,93 % en diciembre de 2023, muestra una corrección en 2025, anticipando un entorno más favorable para el acceso a financiación.



- **Recuperación (compresión) de yields en el sector logístico.** El ajuste en yields tiene un impacto directo en la mejora de las valoraciones de los activos logísticos, tal y como se ha reflejado en la valoración preliminar de Diciembre de 2025.



Fuentes: Knight Frank, CBRE, BCE

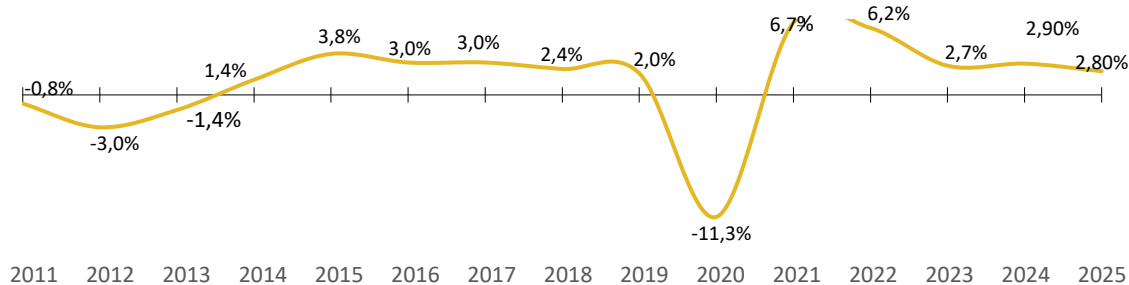
En este nuevo escenario, la estrategia de Montepino para los próximos años se centra en **consolidar y estabilizar su cartera actual**, reforzar su valor y preservar un enfoque prudente en el crecimiento. En esa línea, las principales líneas de actuación para **maximizar la rentabilidad y distribuciones para el inversor** en los próximos años son:

1. **Finalizar la construcción de los activos actualmente en proceso de desarrollo**, dentro de su actividad promotora, lo que permitirá alcanzar una mayor generación de rentas. Se está desarrollando a yields (YoC) por encima del 6%.
2. **Reactivación de los nuevos desarrollos** sobre los terrenos de la cartera en los que surjan proyectos llave en mano con altas probabilidades de materializarse en el corto-medio plazo y con mayores retornos para el vehículo (yields on cost > 6%).
3. **Estabilizar los ingresos recurrentes**, con unas rentas de c.€64 Mn anuales (activos operativos), que podrían incrementarse por encima de los €70 Mn una vez se incorporen los activos en desarrollo (entre 2026 y 2027).
4. **Plan de rotación de activos minoritarios de la cartera (operativos o terrenos) de manera muy selectiva** en los que se haya maximizado el potencial recorrido de valoración en el vehículo, aprovechando en la desinversión el régimen fiscal favorable de SOCIMIS.
5. **Optimización de la estructura financiera de la compañía**, con estructuras de apalancamiento que mejoren la rentabilidad para el inversor

El objetivo es alcanzar un equilibrio entre consolidación operativa, desarrollo de cartera de suelos y retribución periódica al accionista. **No obstante, la rentabilidad final del inversor (en términos de TIR y distribución media) no se puede estimar hasta la desinversión final:** dependerá de la consecución del plan de negocio en los próximos años (teniendo en cuenta que el plan de negocio inicialmente definido es hasta 2031), así como del año y precio final de salida.

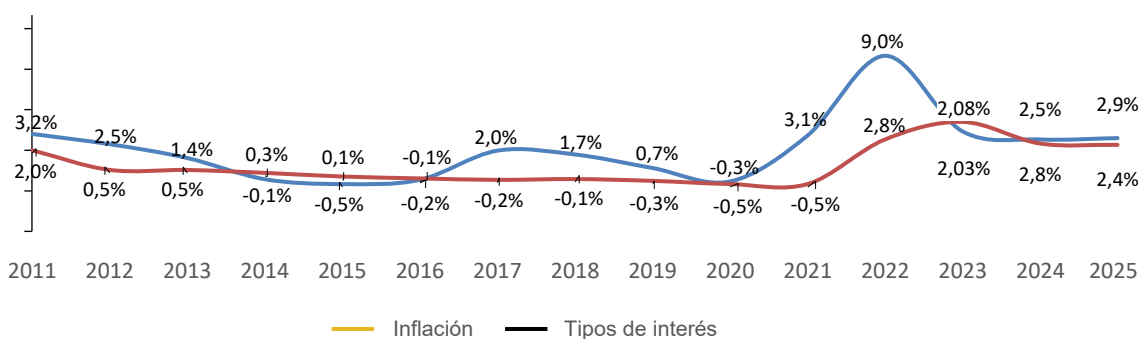
Contexto macroeconómico_España

- Variación interanual del PIB (%) -



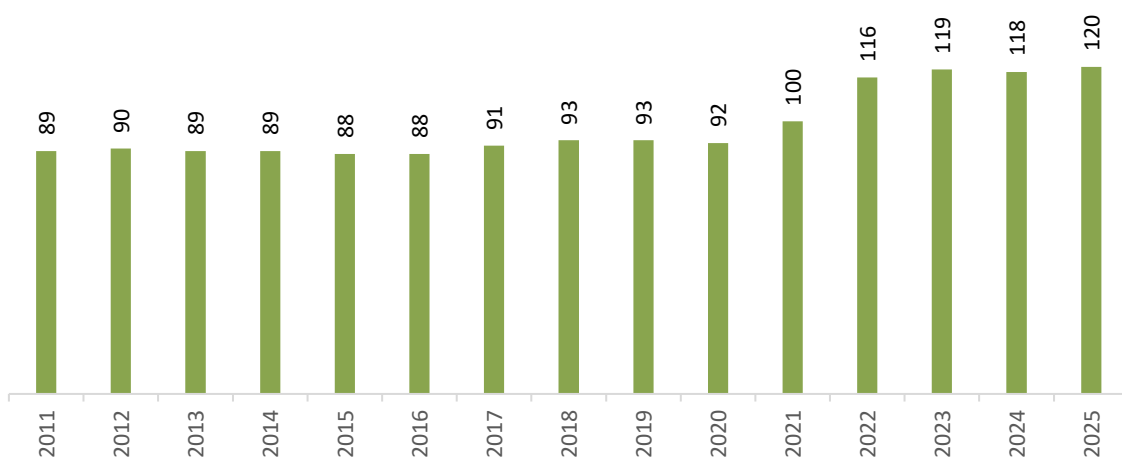
La variación interanual del PIB de España en 2025 fue del 2,80%, según datos del INE.

- Inflación y tipos de interés (%) -



IPC de diciembre 2025 es de +3,0% a/a en línea con lo esperado.

- Índice de precios de la construcción (€/m²) -



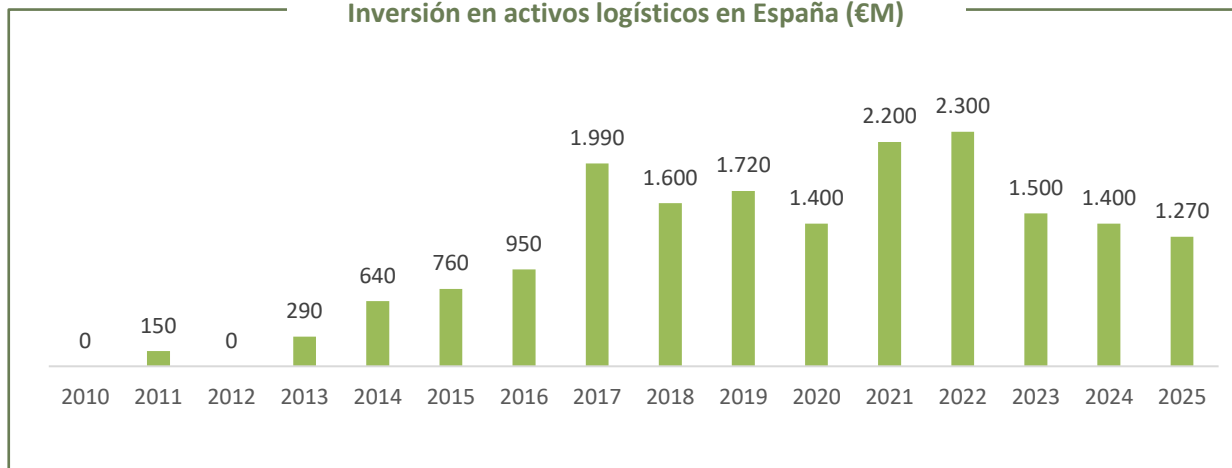
A finales de 2025, los costes de construcción en España han experimentado subidas, impulsadas por el encarecimiento de materiales y mano de obra. El Índice de Coste Laboral de la Industria y la Construcción se sitúa en un nivel alto.

Evolución reciente del sector _ España

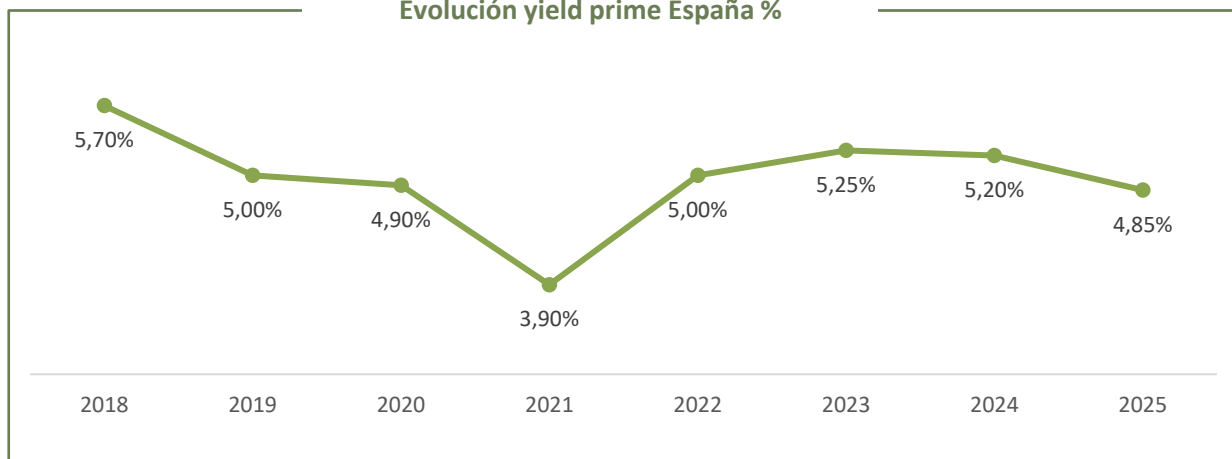
La inversión en el sector industrial y logístico ha alcanzado 1.270M€ en 2025, lo que supone un descenso interanual del 10%. El cierre anual refleja un mercado donde el volumen se ha apoyado en un número acotado de operaciones de mayor tamaño, consecuencia de una mayor selectividad en la asignación de capital.

La rentabilidad prime logística se ha ajustado hasta el 4,85% en noviembre, en línea con las previsiones de inicio de año: tras la compresión registrada, la rentabilidad prime entra en una fase de estabilización, respaldada por el interés sostenido en producto prime en un entorno de menor volatilidad del coste de capital.

Inversión en activos logísticos en España (€M)



Evolución yield prime España %



Madrid

Tasa de desocupación (%)



Cataluña

Tasa de desocupación (%)



Evolución reciente del sector _ España

Zona Centro

La Zona Centro cierra 2025 con una absorción superior al millón de metros cuadrados, lo que supone un ligero crecimiento interanual (+2%) y confirma la resiliencia y solidez estructural de la demanda logística en Madrid, incluso en un contexto macroeconómico mas moderado. La actividad se concentra especialmente en la segunda mitad del año, con las operaciones de mayor volumen. Se acentúa la polarización del mercado: la tercera corona concentra el 50% de la absorción, impulsada por operaciones de gran escala, mientras que los ámbitos local y regional mantienen niveles estables.

4,85%

Yield Prime

7,25 €

Renta Prime

5,23 €

Renta Media

303k m²

Take Up 4T-25

10,1%

Tasa de
desocupación

3-5 años

Duración
contrato tipo

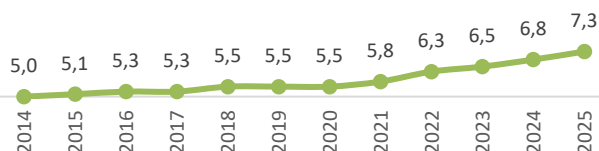
161k m²

Nuevo Stock

16,6 Mn m²

Stock total

- Evolución rentas prime (€/m²/mes) -



La escasez de espacio de calidad bien ubicado impulsa la renta prime hasta los 7,25 €/m²/mes.

- Evolución Contratación (miles de m²) -



La Zona Centro cierra 2025 con una absorción superior al millón de metros cuadrados

Cataluña

La contratación logística en Cataluña alcanza los 610.000m2 en 2025, lo que supone un descenso interanual del 13% respecto a 2024, explicado fundamentalmente por la falta de producto en las coronas más tensionados. Pese a esta corrección, la absorción se mantiene en línea con los registros históricos del mercado catalán, evidenciando una demanda activa condicionada por la limitada disponibilidad. La disponibilidad continúa descendiendo hasta un ajustado 2,92% a cierre de 2025, con niveles especialmente bajos en Corona 1 (1,35%) y Corona 2 (1,08%), lo que limita las opciones de expansión y desplaza parte de la demanda hacia Corona 3, que concentra más de la mitad del stock vacante.

4,85%

Yield Prime

9,25 €

Renta Prime

6,30 €

Renta Media

2,92%

Tasa de
desocupación

3+2 años

Duración
contrato tipo

- k m²

Nuevo Stock

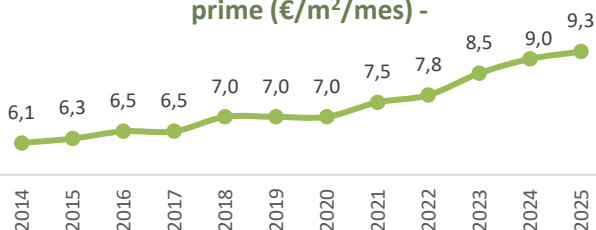
200k m²

Take Up 4T-2025

11,7 Mn m²

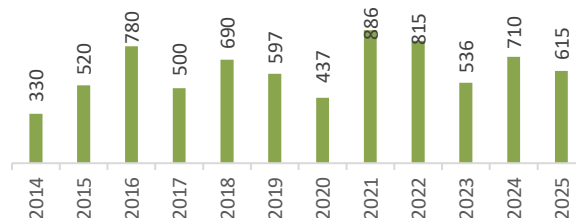
Stock total

- Evolución rentas prime (€/m²/mes) -



La renta prime aumenta hasta 9,25€/m²/mes, con una tendencia clara al alza en medio plazo.

- Evolución Contratación (miles de m²) -



La contratación logística en Cataluña alcanzó los 615.000m².

Otros focos logísticos

La demanda nacional cierra con mas de 2,7 millones de m2 contratados, en máximos históricos y con un crecimiento del 7% respecto a 2024. En este escenario, varios mercados regionales registran desempeños muy sólidos, apoyados en operaciones de gran formato y una demanda capaz de absorber rápidamente la limitada oferta disponible.

En cuanto a las rentas, la tendencia al alza continúa en ciertas zonas, impulsada por la escasez de oferta y la demanda sostenida. Bilbao lidera (renta prime de 6,75€/m2/mes) seguida de Valencia (5,65 €/m2/mes) a cierre de año.

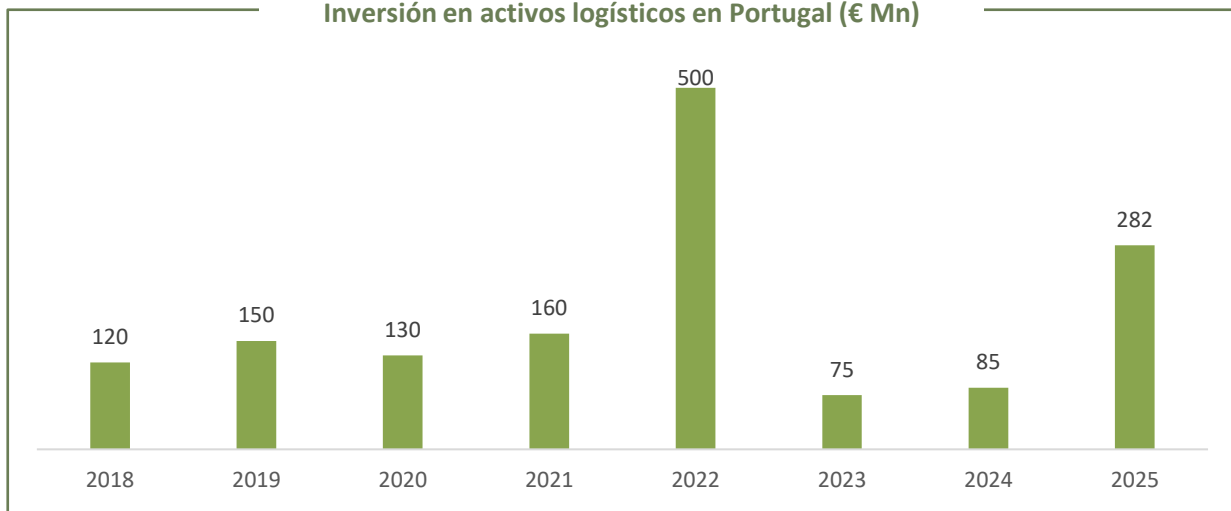
Evolución reciente del sector _ Portugal

El volumen de inversión en lo que va de año alcanzó unos 280 millones de euros, lo que supone un aumento del 231 % en comparación con el mismo periodo del año anterior.

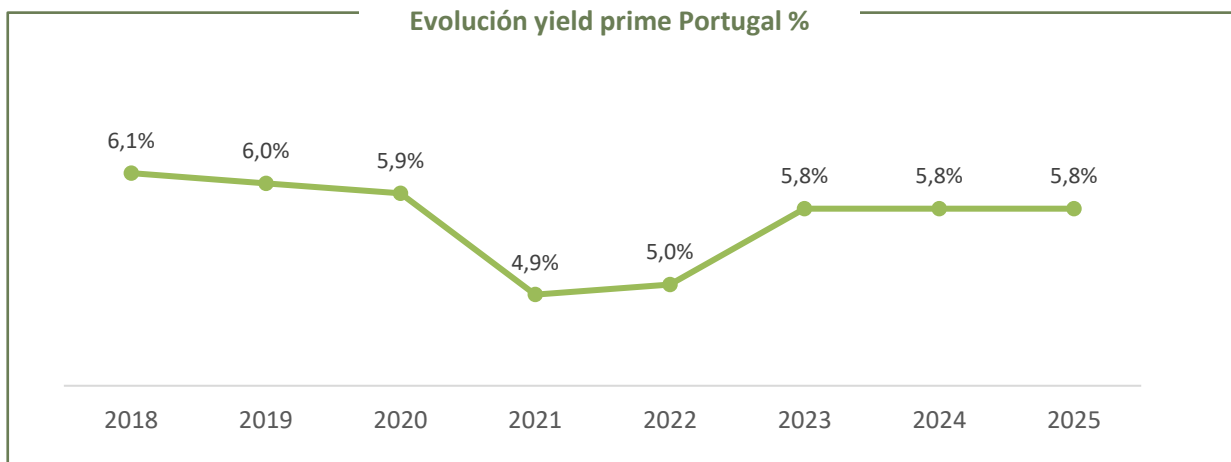
La prime yield se ha mantenido estable desde el trimestre anterior, situándose en el 5,75 % en Lisboa y el 6,00 % en Oporto. Esta estabilidad se ha mantenido durante más de un año, debido principalmente al perfil de los activos que se negocian en todo el país, lo que indica una coincidencia general entre compradores y vendedores en torno a los índices de referencia de rendimiento actuales para este tipo de activos.

El sector registró un crecimiento sustancial en 2025, y se espera que el crecimiento continúe en 2026, respaldado por una amplia actividad de desarrollo

Inversión en activos logísticos en Portugal (€ Mn)



Evolución yield prime Portugal %



Tasa de desocupación (%)
Lisboa



Evolución reciente del sector _ Portugal

Lisboa

En el cuarto trimestre de 2025, Lisboa representó el 61 % de la absorción logística total en Portugal, con 62.550 m² transaccionados, lo que supone un aumento del 43 % en comparación con el trimestre anterior (43.799m²). La absorción total del año alcanzó los 206 703 m², lo que supone un descenso del 30 % con respecto a 2024 (295.268 m²). Las rentas prime se mantuvieron estables en 5,25 €/m²/mes en Castanheira-Azambuja, mientras que Oeiras-Cascais siguió registrando la tasa más alta, con 6,75 €/m²/mes. Montijo-Alcochete registró un aumento de 25 puntos básicos hasta 5,00 €/m²/mes, y Sintra-Norte subió 50 puntos básicos hasta 5,25 €/m²/mes.

5,25€

Renta Prime Big Box

6,75€

Renta Prime Last Mile

62,6k m²

Take Up 4T - 2025

3,4%

Tasa de desocupación

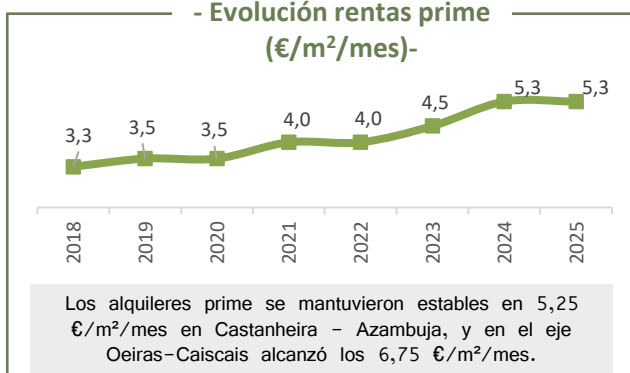
3,2 M m²

Total de Stock

187,3k m²

Previsión entrega nuevo stock

- Evolución rentas prime (€/m²/mes)-



- Evolución Contratación (miles de m²) -



Oporto

En el cuarto trimestre de 2025, Oporto representó el 10 % de la absorción logística nacional, con 10.652 m² ocupados. A pesar de la desaceleración trimestral, la absorción anual alcanzó los 108.697 m², lo que refleja un aumento del 11 % en comparación con 2024 (97.584 m²).

La renta prime se mantuvo estable en 6,00 €/m²/mes en la zona de Porto de Leixões-Aeroporto, y se prevé que esta estabilidad continúe. No se registraron aumentos de alquiler durante el cuarto trimestre de 2025; sin embargo, se espera que los alquileres en ubicaciones secundarias aumenten a corto plazo.

6,00€

Renta Prime Big Box

1,8 M m²

Total de Stock

10,7k m²

Take Up 4T - 2025

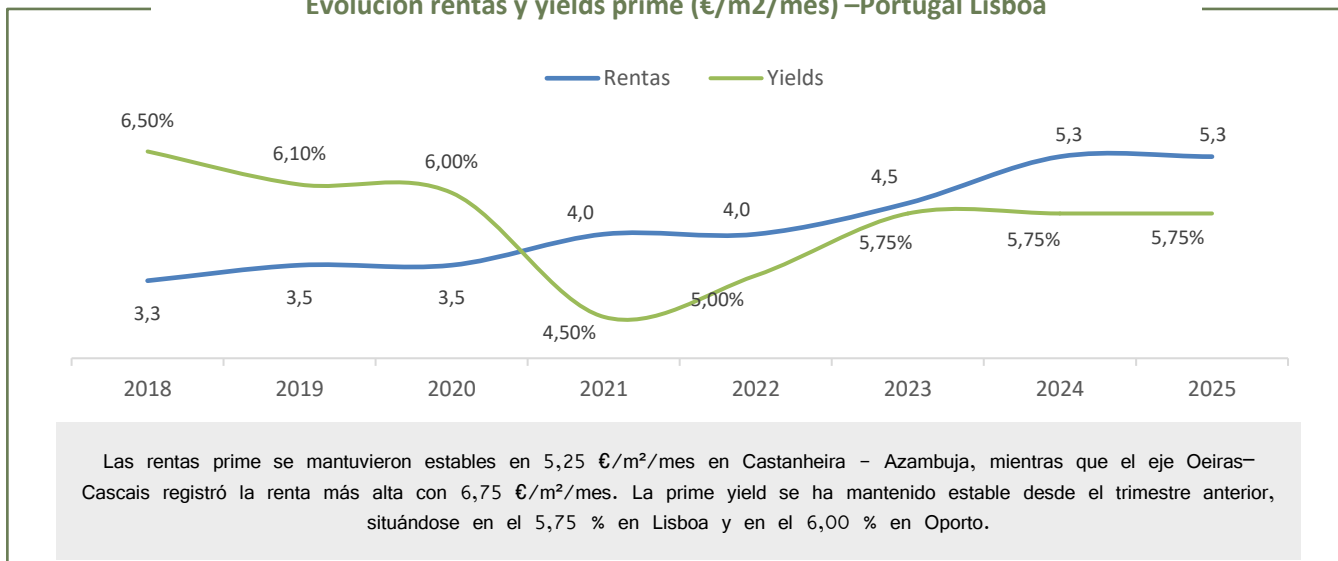
1%

Tasa de desocupación

21,9k m²

Previsión entrega nuevo stock

Evolución rentas y yields prime (€/m²/mes) -Portugal Lisboa



Detalle de la cartera _

Principales novedades de la cartera hasta diciembre de 2025

A continuación, se detallan los principales acontecimientos de algunos activos durante el cuarto trimestre del año:

OPERATIVOS	#	Activo	Novedades desde el último informe
	1	Illescas 2	Se prevé que en el primer trimestre del año 2026 comenzarán los trabajos de ampliación de la instalación fotovoltaica existente, como parte de la estrategia de sostenibilidad y producción de energías limpias de ambas empresas. Actualmente se están cerrando los contratos con las empresas intervinientes.
	2	Barberá	Se sigue manteniendo conversaciones con el inquilino para la ampliación de la instalación fotovoltaica en la cubierta de la nave.
	3	Málaga	El cliente ha concluido sus trabajos de implantación y acondicionamiento de oficinas, y se encuentra operando con normalidad en la nave. Tanto la campaña de Black Friday como de navidad se ha realizado la operativa desde esta nueva instalación.
	4	Illescas 1A	El cliente avanza con la promoción del proyecto de implantación para su actividad y, según su planificación, prevén que finalice en su totalidad en el primer trimestre del año 2026.
	5	Guadalajara 1 A-B-C	Se está manteniendo conversaciones con el cliente para realización de una instalación fotovoltaica con una potencia de 850kW. Las obras comenzarán a lo largo del primer semestre.
	6	Pradillos M6	Se ha realizado la entrega de la primera fase según lo planificado, y el inquilino se encuentra operando la nave con normalidad. La previsión para la entrega de la segunda fase es el segundo semestre del 2026.
EN CONSTRUCCIÓN	1	Alicante 3	Pre-aprobado proyecto de nave crossdocking de 7.000 m2 en Alicante con un 3PL de paquetería. Se trata de una empresa pública que por sus procedimientos de aprobación se está retrasando. Esperan poder cerrarlo para el primer trimestre de 2026.
	2	Guadalajara 1D	Las obras de construcción avanzan según lo planificado. Se ha realizado el acceso anticipado del arrendatario en el tercer trimestre de 2025 para que pueda llevar a cabo sus labores de implantación. Se estima que las obras finalicen en el primer trimestre 2026 ⁽ⁱ⁾ . El SBA en proyecto es de 48.185m ² .
	3	Zaragoza 3B	Las obras de construcción comenzaron en el tercer trimestre del año 2025 y se mantiene la previsión de finalización de las obras durante el tercer trimestre de 2026 ⁽ⁱ⁾ . El SBA en proyecto es de 22.431m ² .
	4	Zaragoza 3C	Se prevé el acceso anticipado del arrendatario para la realización de sus labores de implantación en enero y/o febrero de 2026. Se mantiene la previsión de finalización de las obras durante el primer trimestre de 2026 ⁽ⁱ⁾ . El SBA en proyecto es de 8.386m ² .
	5	Illescas 1B	Se ha firmado el contrato de arrendamiento con el cliente y se prevé el inicio de las obras de construcción durante el primer trimestre del año 2026. La entrega del inmueble se realizará durante el segundo trimestre de 2027 ⁽ⁱ⁾ . El SBA en proyecto es de 23.878m ² .
TERRENOS	1	Pradillos M4	Estamos participando en un tender de una empresa de automoción para la zona sur de Madrid. Se trata de una nave de 49.000 m ² que se ubicaría en la parcela M4. Hemos pasado las primeras rondas y actualmente estamos en la última fase (con equipo de compras). Se espera que el cliente tome una decisión en el primer trimestre de 2026.
	2	Ruiseñor	Se están manteniendo conversaciones con una empresa 3PL de alimentación para una posible implantación de 60.000 m ² en el Ruiseñor. Oferta presentada al cliente y está bajo análisis, esperan poder tomar una decisión en el primer trimestre de 2026. En paralelo se están manteniendo conversaciones con una empresa de e-commerce para un proyecto de 80.000m ² . En la actualidad estamos definiendo el lay-out con el cliente.
	3	Zaragoza 3D	Estamos trabajando una implantación para una nave en Zaragoza de 9.500 m ² para un 3PL de paquetería. Ya se han definido las necesidades y están los equipos técnicos trabajando las especificaciones técnicas. El cliente ha pre-aprobado el proyecto a falta de un último comité de dirección que será para el primer trimestre de 2026.
	4	Castanheira C	Se está analizando una posible implantación en la parcela de Castanheira C con un potencial SBA de 11.900m ² para un cliente industrial portugués, analizando al detalle sus especificaciones técnicas.
	5	Marchamalo 5 y 6	Se ha ajustado la potencial SBA de Guadalajara 2 a su edificabilidad original (105.269m2) y, en consecuencia, renacen dos activos en Marchamalo 5 con 15.742 m2 y Marchamalo 6 con 4.210m2

(i) El cobro de rentas comenzará una vez finalizado el periodo de carencia tras la entrega del activo.

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

1 Centro logístico Coslada 2

 09 / 2022	 4.427m ²
 C. Distribución	 4,5 / 13,5
 Coslada (Madrid)	 Platinum
 Última milla	



2 Centro logístico San Fernando de Henares

 05 / 2021	 7.937m ²
 Cross-dock	 2,5 / 6,5
 San Fernando de Henares (Madrid)	 Gold
 Última milla	



3 Centro logístico Alcobendas

 09 / 2018	 6.241m ²
 C. Distribución	 3 / 13
 Alcobendas (Madrid)	 Certified
 Última milla	



4 Centro logístico Parla

 05 / 2025	 25.363m ²
 C. Distribución	 1,5 / 3,5
 Parla (Madrid)	 Platinum
 Big box (XXL)	



5 Centro logístico Marchamalo 1

 04 / 2019	 186.157m ²
 E-commerce	 1,5 / 17,5
 Marchamalo (Guadalajara)	 Silver
 Big box (XXL)	



6 Centro logístico Guadalajara 1A

 06 / 2019	 32.632m ²
 C. Distribución	 11 / 21
 Guadalajara	 Silver
 Big box (XXL)	



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

7 Centro logístico Guadalajara 1B

 04 / 2019	 30.036m ²
 C. Distribución	 11 / 21
 Guadalajara	 Gold
 Big box (XXL)	



8 Centro logístico Guadalajara 1C

 04 / 2019	 28.931m ²
 C. Distribución	 1,5 / 20,5
 Guadalajara	 Silver
 Big box (XXL)	



9 Centro logístico Marchamalo 2A

 05 / 2025	 50.317m ²
 C. Distribución	 4,5 / 6,5
 Marchamalo (Guadalajara)	 Gold
 Big box (XXL)	



10 Centro logístico Marchamalo 2B

 06 / 2022	 54.168m ²
 C. Distribución	 2,5 / 4,5
 Marchamalo (Guadalajara)	 Gold
 Big Box (XXL)	



11 Centro logístico Marchamalo 3

 06 / 2021	 36.727m ²
 C. Distribución	 2,5 / 9,5
 Marchamalo (Guadalajara)	 Gold
 Big box (XXL)	



12 Centro logístico Cabanillas

 12 / 2018	 21.598m ²
 C. Distribución	 1 / 17
 Cabanillas (Guadalajara)	 Silver
 Big box (XXL)	



 Fecha de entrega

 Actividad logística

 Localización

 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable

 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

13 Centro logístico Torija

 05 / 2022	 53.275m ²
 E-commerce / C. Distribución	 1,5 / 2,5
 Torija (Guadalajara)	 Gold
 Big Box (XXL)	



14 Centro logístico Toledo

 04 / 2019	 92.027m ²
 E-commerce / C. Distribución	 2,5 / 18,5
 Toledo	 Silver
 Big box (XXL)	



15 Centro logístico Zaragoza 1

 12 / 2010	 15.834m ²
 C. Distribución	 1 / 4
 Zaragoza	 Gold
 Otro	



16 Centro logístico Zaragoza 2

 07 / 2012	 13.304m ²
 Hi Tech	 5 / 17
 Zaragoza	 Gold
 Otro	



17 Centro logístico Castellbisbal 1

 02 / 2021	 12.830m ²
 Cross-dock	 5,5 / 30,5
 Castellbisbal (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



18 Centro logístico Castellbisbal 2

 12 / 2022	 27.560m ²
 C. Distribución	 13 / 18
 Castellbisbal (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

19 Centro logístico Sant Esteve A

 03 / 2021	 6.167 m ²
 C. Distribución	 5,5 / 15,5
 Sant Esteve (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



20 Centro logístico Sant Esteve B

 12 / 2020	 6.856m ²
 C. Distribución	 5 / 5
 Sant Esteve (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



21 Centro logístico Barberá

 03 / 2022	 6.202m ²
 C. distribución	 2,5 / 12,5
 Barberá del Vallés (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



22 Centro logístico Alicante 1

 09 / 2022	 4.935m ²
 C. Distribución	 4 / 7
 Alicante	 Gold
 Última milla	



23 Centro logístico Illescas 1A

 04/2023	 140.737m ²
 C. Distribución	 4,5 / 22,5
 Illescas (Toledo)	 Platinum
 Big Box (XXL)	



24 Centro logístico Illescas 1C

 11/2023	 78.422m ²
 C. Distribución	 14 / 39
 Illescas (Toledo)	 Platinum
 Big Box (XXL)	



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Detalle de la cartera _

Activos Operativos

25 Centro logístico Zaragoza 3A

 03/2024	 9.317m ²
 C. Distribución	 5,5 / 8,5
 Zaragoza	 Platinum
 Última Milla	



26 Centro logístico Illescas 2

 08/2024	 58.821m ²
 C. Distribución	 12/29
 Illescas (Toledo)	 Platinum
 Big Box (XXL)	



27 Centro logístico Zaragoza 4

 09/2024	 13.230m ²
 C. Distribución	 10/20
 Zaragoza	 Platinum
 Última Milla	



28 Centro logístico Castanheira A

 11/2024	 108.494m ²
 E-Commerce	 20 /28
 Lisboa	 Platinum
 Big Box (XXL)	



29 Centro logístico Málaga

 12/2024	 16.786m ²
 E-commerce / C. Distribución	 14,5/24,5
 Málaga	 Gold
 Última milla	



30 Centro logístico Alaquàs 1

 12/2024	 31.384 m ²
 C. Distribución	 11/21
 Valencia	 Platinum
 Última Milla	



Detalle de la cartera _

Activos Operativos

31 Centro logístico Alaquàs 2

 05/2025	 6.524 m ²
 C. Distribución	 9,5 /16,5
 Valencia	 Gold
 Última Milla	



32 Centro logístico Pradillos M6

 C. Distribución	 16.013 m ²
 Illescas (Toledo)	 5/15
 Última milla	 Gold



Detalle de la cartera _

Activos en Construcción

33 Centro logístico Alicante 2

	C. Distribución	4.371m ²
	Alicante	n.a.
	Última milla	Gold



34 Centro logístico Alicante 3

	C. Distribución	6.583m ²
	Alicante	n.a.
	Ultima Milla	Gold



35 Centro logístico Guadalajara 1D

	C. distribución	48.185m ²
	Guadalajara	n.a.
	Big Box (XXL)	Gold



36 Centro logístico Zaragoza 3B

	C. Distribución	22.431m ²
	Zaragoza	n.a.
	Suelo	Gold



37 Centro logístico Zaragoza 3C

	C. Distribución	8.387m ²
	Zaragoza	n.a.
	Suelo	Gold



38 Centro logístico Illescas 1B

	C. Distribución	23.878m ²
	Illescas (Toledo)	n.a.
	Suelo	Gold



Detalle de la cartera _

Terrenos

39 Centro logístico Guadalajara 2

 C. Distribución	 125.220m ²
 Guadalajara	 n.a.
 Suelo	 Gold



40 Centro logístico Guadalajara 3

 C. Distribución	 47.920m ²
 Guadalajara	 n.a.
 Suelo	 Gold



41 Centro logístico Guadalajara 4

 C. Distribución	 14.695m ²
 Guadalajara	 n.a.
 Suelo	 Gold



42 Centro logístico Marchamalo 4

 C. Distribución	 44.137m ²
 Marchamalo (Guadalajara)	 n.a.
 Suelo	 Gold



43 Centro logístico Marchamalo Zonas Comunes

 Zonas Comunes	 24.876m ²
 Marchamalo (Guadalajara)	 n.a.
 Suelo	 Gold



44 Centro logístico Pradillos M2

 C. Distribución	 27.591m ²
 Illescas (Toledo)	 n.a.
 Suelo	 Gold



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Detalle de la cartera _

Terrenos

45 Centro logístico Pradillos M3

 C. Distribución	 8.389m ²
 Illescas (Toledo)	 n.a.
 Suelo	 Gold



46 Centro logístico Pradillos M4

 C. Distribución	 41.881m ²
 Illescas (Toledo)	 n.a.
 Suelo	 Gold



47 Centro logístico Pradillos M5

 C. Distribución	 21.348m ²
 Illescas (Toledo)	 n.a.
 Suelo	 Gold



48 Centro logístico Zaragoza 3D

 C. Distribución	 36.886m ²
 Zaragoza	 n.a.
 Suelo	 Gold



49 Centro logístico Castanheira 1B

 C. Distribución	 21.881m ²
 Lisboa	 n.a.
 Suelo	 Gold



50 Centro logístico Castanheira 1C

 C. Distribución	 7.338m ²
 Lisboa	 n.a.
 Suelo	 Gold



Detalle de la cartera _

Terrenos

51 Centro logístico Ruiseñor 2

 C. distribución	 42.710m ²
 Guadalajara	 n.a.
 Suelo	 Gold



52 Centro logístico Guadalajara 1E

 C. Distribución	 14.940m ²
 Guadalajara	 n.a.
 Suelo	 Gold



53 Centro logístico Ruiseñor 1

 C. Distribución	 87.901m ²
 Guadalajara	 n.a.
 Suelo	 Gold



54 Centro logístico Marchamalo 5

 C. Distribución	 15.742m ²
 Guadalajara	 n.a.
 Suelo	 Gold



55 Centro logístico Marchamalo 6

 C. Distribución	 4.210m ²
 Guadalajara	 n.a.
 Suelo	 Gold



Bankinter Investment

Mayor gestor del ahorro en Inversión Alternativa en España y Portugal



Cifras
consolidadas

Equipo global y
diverso

31 vehículos
de inversión

+€5.300 Mn

Capital comprometido

+€1.500 Mn

Distribuciones acumuladas

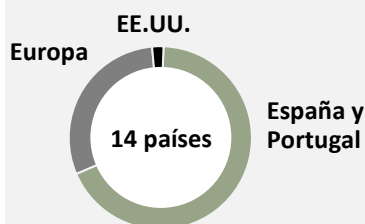
+€7.600 Mn

Inversión comprometida

>14.700

Inversores

Cartera de inversión



11 sectores

352 activos

14 países



Novedades Bankinter Investment

- **SCRs individuales:** durante 2025, Bankinter Investment ha impulsado de manera significativa su línea estratégica de gestión delegada, consolidándola como una solución idónea para inversores de elevado patrimonio mediante estructuras a medida en cuanto a objetivos y preferencias de inversión.
- **Nuevas inversiones 4T 2025:** durante el último trimestre de 2025 se han realizado dos nuevas inversiones. La adquisición de Torre Oriente en Lisboa, un activo emblemático de oficinas, y la compra de una residencia de estudiantes en Turín (Italia).
- **Nuevas oportunidades de inversión:** estamos impulsando activamente la identificación de nuevas oportunidades para 2026 – varias en fase avanzada de estudio – en sectores como la transición energética en Europa, residencias de estudiantes, infraestructuras, capital riesgo y activos inmobiliarios, entre otros sectores estratégicos.

Para obtener más información sobre alguna de estas oportunidades puede ponerse en contacto con su banquero o su agente de Bankinter.

Anexo Glosario términos y definiciones

Contratación / absorción de mercado (take-up): Tasa de contratación de metros cuadrados en el mercado en un periodo determinado.

Corona: En el mercado logístico se define como corona las áreas que dividen las principales ciudades. Por ejemplo, en Madrid localizamos: primera corona, es el interior de los dos anillos de la circunvalación M-30 / M-40. Segunda corona, se localiza entre la primera y el límite de la región -20 – 30 km- y por último, la tercera corona se sitúa desde la segunda a -30 – 70 km.

GAV (Gross Asset Value): valor bruto de los activos

GLA (Gross Leasable Area): superficie bruta alquilable

NOI (Net Operating Income): es el beneficio que genera una propiedad inmobiliaria solo por su operación, antes de considerar deudas e impuestos (ingresos operativos – gastos operativos).

NTA (Net Tangible Assets) EPRA NAV calculado como Patrimonio neto consolidado bajo IFRS menos fondo de comercio de consolidación, mas ajustes por cambio de valor (Derivados), más pasivos por impuestos diferidos (neto de activos por impuestos diferidos).

Prime: Se califican de prime las localizaciones o productos que se consideran excelentes para la compra o el arrendamiento.

Renta: Es la cantidad de dinero que se paga regularmente por el alquiler de un bien inmueble. Se puede expresar de manera mensual, anual y se expresa como renta por m²/mes.

SBA (Superficie Bruta Alquilable): es el total de metros cuadrados de un inmueble que pueden ser alquilados a inquilinos para generar renta.

Stock: Metros cuadrados en el mercado libres o sin ocupación, disponibles para alquiler.

Tasa de desocupación / ocupación: Hace referencia al porcentaje ocupado o desocupado en el mercado.

TVPI (Total Value Paid-In): indicador que mide el valor total generado por una inversión en relación con el capital aportado por los inversores (NTA + Distribuciones realizadas)/ Capital aportado.

Yield: Tasa de rentabilidad de una inversión inmobiliaria, calculada como la renta contratada de los activos sobre la inversión total realizada sobre los mismos.

YoC (Yield on Cost): Tasa de rentabilidad de los desarrollos, calculada como la renta contratada de los activos sobre la inversión total realizada sobre los mismos (incluyendo precio de los terrenos y el coste total de construcción).

WAULB: weighted average unexpired lease break, periodo de obligado cumplimiento

WAULT: weighted average unexpired lease term, duración del contrato de alquiler

Disclaimer

El presente documento ha sido elaborado por MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. (la "Sociedad") a título meramente informativo y la información incluida en este documento no pretende ser exhaustiva ni contener toda la información que un posible comprador de valores de la Sociedad puede desear o requerir para decidir si comprar o no dichos valores. MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. es una sociedad anónima española acogida al régimen especial SOCIMI (Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por Ley 16/2012), que tiene incorporadas sus acciones a negociación en Euronext Access.

La información contenida en este documento no ha sido objeto de verificación independiente ni es información regulada o que haya sido objeto de registro previo o control por parte de ningún organismo regulador. La información financiera y operativa incluida en el documento corresponde a los registros internos y contables de la Compañía que puede no estar auditada. Dicha información puede estar sujeta en el futuro a auditoría, revisión limitada o cualquier otro control por parte de un auditor o un tercero independiente.

Todas las opiniones y estimaciones incluidas en el presente documento constituyen la visión técnica en la fecha de su emisión, pudiendo ser modificadas en adelante sin previo aviso. La Sociedad no asume compromiso alguno de comunicar dichos cambios ni de actualizar el contenido del presente documento.

Si bien la información se ha obtenido de fuentes que la Sociedad considera fiables, ni la Sociedad ni sus asesores y representantes aseguran la integridad, imparcialidad o exactitud de la información u opiniones incluidas en este documento. Además, no asumen responsabilidades de ningún tipo con respecto a cualquier daño o pérdida que pueda derivarse del uso de este documento o su contenido.

Este documento incluye declaraciones, representaciones prospectivas y pronósticos que pueden basarse en análisis internos de la Sociedad y suposiciones con respecto a las estrategias comerciales presentes y futuras de la Sociedad y el entorno en el que opera. Tales declaraciones constituyen juicios de valor que no están sujetos a verificación por ninguna fuente independiente y están sujetos a riesgos, incertidumbres y otros factores, que son desconocidos o no tomados en cuenta en el momento en que se ha elaborado y publicado este documento y que pueden causar que los resultados, desempeño o logros reales sean materialmente diferentes de los expresados o implícitos en estas declaraciones prospectivas. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asumen ningún tipo de responsabilidad por las posibles desviaciones que puedan sufrir las estimaciones, pronósticos o proyecciones prospectivas utilizadas en este documento.

El presente documento no constituye una oferta de venta o emisión o una invitación a adquirir o suscribir valores de la Sociedad ni constituye ningún asesoramiento. Esta presentación no debe considerarse como una recomendación por parte de la Sociedad, Valfondo Gestión, S.L., Bankinter Investment SGEIC, S.A.U. o sus representantes para suscribir o comprar cualquier valor de la Sociedad. La información incluida en esta presentación está sujeta a, y debe leerse junto con, toda la información disponible públicamente. Cualquier persona que adquiera valores de la Sociedad lo hará bajo su propio riesgo y juicio. Ni la Sociedad ni ninguno de sus asesores o representantes asume ningún tipo de responsabilidad por cualquier daño o pérdida derivada de cualquier uso de este documento o su contenido.

Al revisar este documento, el destinatario está de acuerdo y acepta las restricciones y limitaciones anteriores.



Valfondo
bankinter
investment



*Orgullosos de construir un legado
para un futuro mejor*

