

**INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MONTEPINO LOGÍSTICA, SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LAS PROPUESTAS DE APLICACIÓN DEL RESULTADO Y DE APROBACIÓN Y DELEGACIÓN EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LA FACULTAD DE DISTRIBUCIÓN DE RESERVAS QUE SE SOMETEN A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS (ACUERDOS SEGUNDO Y TERCERO DEL ORDEN DEL DÍA DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS).**

**I. Objeto del informe**

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Montepino Logística, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Montepino Logística**”), con el fin de justificar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, y adicionalmente la de distribución de un dividendo o pago con cargo a prima de emisión, sometidas ambas a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 17 de junio de 2024 en primera convocatoria, o el 18 de junio de 2024, en segunda convocatoria.

**II. Descripción de la Sociedad**

Montepino Logística, constituida el 30 de marzo de 2021, es una sociedad dedicada a la inversión en activos logísticos principalmente en España y Portugal, para su arrendamiento a inquilinos que realicen la explotación comercial. La estrategia de la Sociedad pasa por un proceso de promoción y consolidación de activos de uso logístico, estando encaminada en todo momento a la maximización de la rentabilidad para sus accionistas durante el periodo de tenencia y obteniendo un valor incremental en la desinversión. Dicha estrategia se basa en los siguientes aspectos:

1. Elevado grado de diversificación:

- Por localización, activos actualmente localizados en los ejes logísticos estratégicos de España (zona centro, Barcelona, Zaragoza, Andalucía y Levante) y Portugal (Lisboa).
- Por tipología de activo, con un mix de naves de gran tamaño localizadas en los principales ejes logísticos y naves de proximidad para logística de “última milla”, localizadas en la periferia de grandes núcleos urbanos y de población.
- Por riesgo pagador, procurando un peso equilibrado entre los operadores/arrendatarios, concentrando el mayor volumen de rentas en grandes *retailers* y operadores logísticos internacionales con alta calidad crediticia.

2. Adquisición de solares para el desarrollo y promoción de activos inmobiliarios logísticos, generadores de rentas recurrentes y estables a largo plazo y con una importante generación de plusvalías en el momento de su futura venta:

- Ingresos generados por renta fija, con actualización a IPC anual, lo que permite una menor indexación al ciclo económico, pero estando protegido ante repuntes de la inflación.
- Contratos de arrendamiento a largo plazo, con periodos amplios de obligado cumplimiento.

- Inquilinos de reconocido prestigio y primer nivel. Captación del beneficio promoción al desarrollarse los activos.
3. Mayoría de activos diseñados en modalidad llave en mano, ajustándose a los estándares de la logística moderna, para garantizar la larga permanencia de sus inquilinos, así como la sustitución de los mismos en el futuro. Actualmente se encuentran ocupados al 97,3%.
  4. Políticas de inversión y apalancamiento financiero conservadores. La actual ratio de apalancamiento (LTV%) es de un 39%.
  5. Alta visibilidad de flujos de caja futura, una vez completada la promoción de los proyectos, generadores de un dividendo recurrente.
  6. Inversores ancla, comprometidos y con experiencia y trayectoria de éxito probada:
    - Bankinter: entidad financiera de referencia en el sector y especialmente reconocida por su reputación, solvencia, prudencia y control del riesgo.
    - Valfondo: grupo empresarial con una dilatada experiencia en promoción y gestión de activos logísticos que cuenta con un equipo especializado (técnico y de gestión) de más de 50 personas.
    - Coinversión y alineamiento de intereses entre los socios promotores con el resto de la base accionarial: inversión conjunta de los promotores superior a 100 millones de euros.
    - *Compromiso de permanencia* de los socios de referencia durante toda la vida de la Sociedad.
  7. Estructura eficiente de gobierno corporativo y del Comité de Inversiones de la Sociedad.
  8. Cartera flexible que permite una posible desinversión tanto de forma agregada como por activos individualizados, buscando resultar atractiva tanto a operadores especializados como a inversores institucionales.

Actualmente, Montepino Logística cuenta con una cartera de inversión compuesta por 51 activos de elevada calidad (entre operativos, en construcción y suelos para futuros proyectos); y con un valor agregado de 1.252 millones de euros, y un WAULB (obligado cumplimiento) y WAULT (duración media de los contratos de alquiler) superiores a 6 años y 19 años respectivamente.

### **III. Entendimiento de la situación actual**

En el mercado logístico, el año 2023 ha sido un buen año, pero con cifras de contratación inferiores a los dos extraordinarios años anteriores, volviendo a niveles de 2019. La contratación de nuevo espacio logístico ha terminado el año 2023 con un ligero descenso respecto al año anterior. En cuanto a la inversión en el sector, las cifras han sido muy inferiores a 2022, con un descenso de alrededor del 40%, motivado principalmente por el mayor coste financiero y la expansión de yields en todos los sectores, volviendo a niveles medios pre-covid.

A lo largo del año hemos visto como ha continuado el crecimiento de rentas que comenzó en 2022, para ajustarse a los mayores costes de desarrollo de nuevas plataformas logísticas: costes financieros y de construcción. Este incremento varía según el mercado, pero de media arroja una subida superior al 5%, siendo en algunos mercados superior al 10%.

El Grupo ha seguido centrado en la consolidación de su cartera de proyectos, finalizando la construcción de un total de 220.500 m<sup>2</sup> durante el año 2023 que ya han sido entregados a sus clientes (todos ellos pre alquilados).

Dentro de la cartera de activos en desarrollo, el Grupo ha alcanzado compromisos de arrendamiento para la construcción de más de 150.000 m<sup>2</sup> de superficie bajo la modalidad de llave en mano. Cabe destacar la incorporación a la cartera de 2 nuevos clientes, sumando ya un total de 21 clientes.

A 31 de diciembre de 2023, el grupo cuenta con 51 proyectos, de los cuales 25 están operativos (21 han generado rentas en el ejercicio 2023) con un 97% de ocupación, encontrándose 11 activos en fase de construcción, que representan una superficie total de alquiler de más de 348.000 m<sup>2</sup>.

#### **IV. Resultados de Montepino Logística en 2023**

La sociedad dominante, Montepino Logística, SOCIMI, S.A., ha registrado unas pérdidas a nivel individual durante el ejercicio 2023 de TREINTA MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL EUROS OCHOCIENTOS VEINTE EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (-30.124.820,87 €). Debe considerarse que dicho resultado corresponde exclusivamente a la sociedad matriz y no incluye los resultados generados por sus sociedades dependientes, que son las propietarias de la mayor parte de los activos del grupo, y por tanto no es representativo de la evolución del negocio de la sociedad.

El resultado consolidado del grupo bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ascendió a -156.844.413,86 euros tras registrar una variación negativa en el valor de las inversiones inmobiliarias y un deterioro del fondo de comercio por importe de 187 millones de euros. Este deterioro en el valor contable de las inversiones inmobiliarias se produce como consecuencia de la continua escalada de los tipos de interés, que han presionado al alza las yield prime de activos logísticos hasta alcanzar niveles del 5,35% a cierre de 2023, 145 pbs por encima de 2021<sup>1</sup>. Así, el valor de la cartera a cierre del año se situó en los 1.252 millones de euros, según informe de experto independiente (Savills) a diciembre de 2023, lo que supone una disminución de valor de las inversiones inmobiliarias en la cuenta de resultados de 167,9 millones de euros. Cabe destacar sin embargo que esta valoración no refleja el valor terminado de los proyectos en desarrollo y construcción, que una vez finalizados y entregados a sus inquilinos absorberán previsiblemente el deterioro del valor actual de la cartera de acuerdo con las valoraciones actuales de mercado. Asimismo, es de esperar que una posible reducción de tipos durante la segunda mitad del ejercicio vaya

---

<sup>1</sup> Datos de mercado según CBRE

acompañada de una moderación de yields de los activos logísticos, lo que tendría un impacto favorable en la valoración de la cartera.

#### **V. Propuesta de aplicación del resultado y de delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de reservas.**

La vocación del Consejo de Administración es maximizar el retorno a los accionistas, protegiendo en todo momento el patrimonio financiero de la Sociedad, especialmente en un momento en el que todavía una gran parte de los activos de la cartera se encuentra en fase de desarrollo y construcción y, por lo tanto, es necesario hacer una previsión adecuada de fondos para poder acometer las inversiones pendientes y optimizar la financiación de la Sociedad, particularmente en el contexto actual de tipos de interés.

En este sentido, con la misma prudencia que siempre ha guiado a la Sociedad, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 18 de marzo de 2024, formuló las cuentas y aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2023, llevando ese resultado negativo a la cuenta de "resultados negativos de ejercicios anteriores".

Asimismo, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 6 de mayo de 2024, ha propuesto a la Junta General delegar en el Consejo de Administración la distribución de reservas de libre disposición por importe máximo de veintiséis millones quinientos mil euros (26.500.000,00 €).

Así, las propuestas a la Junta General serían:

#### **Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2023 de Montepino Logística, SOCIMI, S.A.**

“Considerando que el resultado en el referido ejercicio es negativo, arrojando unas pérdidas de TREINTA MILLONES CIENTO VEINTICUATRO MIL EUROS OCHOCIENTOS VEINTE EUROS CON OCHENTA Y SIETE CÉNTIMOS (-30.124.820,87 €), se acuerda aplicar dicho resultado de la siguiente forma:

<i>Resultado del ejercicio:</i>	-30.124.820,87 €
<i>Aplicación</i>	
<i>A resultados negativos de ejercicios anteriores:</i>	-30.124.820,87 €

#### **Aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de reservas.**

“Se acuerda aprobar el reparto de un dividendo con cargo a la reserva de prima de emisión por importe máximo de veintiséis millones quinientos mil euros (26.500.000,00 €) pagadero en una o varias veces durante un plazo de doce (12) meses siguientes a la presente fecha.

Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar el importe y la fecha exacta de cada distribución durante el referido período, siempre atendiendo al importe máximo global señalado, así como de fijar y determinar los restantes términos y

*condiciones del reparto de dividendo con cargo a reservas acordado, incluyendo sin carácter exhaustivo la determinación del cumplimiento de los requisitos legales para proceder a dicho reparto en el momento en que vaya a producirse el mismo en cada caso y sus condiciones de pago a los accionistas de la Sociedad.*

*En el caso de que los importes que fije el Consejo de Administración no agoten dicho importe máximo durante el plazo establecido para ello, el presente acuerdo quedaría sin efecto respecto al importe no distribuido.”*

### **VIII. Justificación de la propuesta de aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de dividendos con cargo a reservas.**

El Consejo de Administración considera que, teniendo en cuenta la generación actual de caja de la sociedad, todavía condicionada por la entrega gradual de los activos recientemente terminados y las carencias temporales en la renta a sus respectivos inquilinos, y la necesidad de financiar temporalmente una parte de las inversiones de los proyectos todavía en fase de construcción, hasta la disposición de su financiación una vez terminados, la propuesta de aprobación y delegación de la distribución de reservas es la forma más adecuada de poder maximizar el retorno al accionista con una gestión eficiente de la tesorería de la Sociedad a lo largo del ejercicio.

La propuesta de reparto planteada se basa en las previsiones de caja de la entidad y en el saldo neto de inversiones y financiación dispuesta y disponible.

Dicha propuesta de reparto está basada en el principio de protección del patrimonio de la Sociedad y, por tanto, en un uso prudente y diligente de la tesorería, especialmente en la coyuntura actual, que le permita cumplir holgadamente con sus compromisos de pago. Sin embargo, al mismo tiempo, se quiere ofrecer una adecuada retribución al capital invertido por los accionistas.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 6 de mayo de 2024.

\* \* \* \*