

**Montepino Logística SOCIMI, S.A.
and Subsidiaries**

Audit Report
Consolidated Annual Accounts at 31 December 2024
Consolidated Management Report

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Audit report on the consolidated annual accounts issued by an independent auditor

To the shareholders of Montepino Logística SOCIMI, S.A.:

Opinion

We have audited the consolidated annual accounts of Montepino Logística SOCIMI, S.A. (the parent company) and its subsidiaries (the Group), consisting of the consolidated balance sheet at 31 December 2024, the consolidated income statement, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity, the consolidated cash flow statement and the notes to the consolidated annual accounts for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the Group's consolidated equity and financial position at 31 December 2024 and the consolidated results of its operations and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

Basis for opinion

Our audit has been carried out in accordance with prevailing Spanish auditing regulations. Our responsibilities under said regulations are described below under *Auditors' responsibilities in relation to the audit of the consolidated annual accounts*.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, applicable to our audit of the consolidated annual accounts in Spain, as required by auditing regulations. In this respect, we have not provided any services other than audit services, nor have any situations or circumstances arisen that, in accordance with those regulations, might have undermined said independence.

We consider that the audit evidence obtained provides a sufficient and appropriate basis for our opinion.

Most relevant aspects of the audit

Most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgement, were the most significant risks of material misstatement in the audit of the consolidated annual accounts of the current period. These risks have been addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole and in the preparation of our opinion thereon, and we do not express a separate opinion on these matters.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Pº de la Constitución, 4, 50008 Zaragoza, Spain
Tel.: +34 976 796 100 / +34 902 021 111, Fax: +34 976 794 651, www.pwc.es

Most relevant aspects of the audit	How the matter was addressed in the audit
Valuation of investment property	
As indicated in Note 7 of the notes to the consolidated annual accounts, the Group has investment property totalling €1,442,091 thousand. As indicated in Note 4.5 of the notes to the consolidated annual accounts, these assets are recognised at fair value at the year-end and fair value changes are taken to the consolidated income statement. To obtain the fair value of these assets, the Group requests independent expert valuations, which are carried out using the discounted cash flow method, as is usual market practice. The valuations are based on a number of significant judgements and estimates. We have focused on this area due to the materiality of investment property with respect to the Group's total assets and results, and in view of the significant judgements and estimates assumed by management. Changes to these assumptions could cause relevant changes to the assets and their respective effect on the consolidated income statement and consolidated balance sheet.	We obtained the valuations for all the investment property performed at the year-end by the independent expert and we assessed related competence and independent requirements. We checked that the valuations were carried out in accordance with the standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). To this end, among other audit procedures, we held meetings with the valuer and we verified the reasonableness of the input used in the valuation, including the discount and growth rates employed. Finally, we checked the corresponding disclosures in Notes 4.5 and 7 of the notes to the consolidated annual accounts. We consider that we obtained sufficient audit evidence in the course of our work to corroborate the reasonableness of the investment property valuations.

Other information: Consolidated Management Report

The other information only relates to the consolidated management report for 2024, the preparation of which is the responsibility of the parent company's directors and which does not form an integral part of the consolidated annual accounts.

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility for the consolidated management report, in accordance with auditing legislation, consists of assessing and reporting on the consistency of the consolidated management report with the consolidated annual accounts, based on our knowledge of the Group obtained during the audit of the accounts, as well as reporting on whether the content and presentation of the consolidated management report are in conformity with applicable legislation. If, based on the work carried out, we conclude that there are material misstatements, we are required to disclose them.

On the basis of the work performed, as described in the preceding paragraph, the information contained in the consolidated management report is consistent with that of the consolidated annual accounts for 2024 and its content and presentation comply with applicable legislation.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Responsibility of the directors in relation to the consolidated annual accounts

The directors of the parent company are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts such that they present fairly the Group's consolidated equity, financial situation and results in accordance with IFRS-EU and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for the internal control which they consider necessary to enable the preparation of annual accounts free from material misstatements, due to fraud or error.

In the preparation of the consolidated annual accounts, the parent company's directors are responsible for assessing the Group's capacity to continue as a going concern, disclosing, as appropriate, any going concern-related issues and using the going concern basis of accounting, unless the directors intend to wind up the Group or to cease trading, or have no other realistic alternative but to do so.

Auditors' responsibilities in relation to the audit of the consolidated annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance that the consolidated annual accounts as a whole are free from material misstatement due to fraud or error, and to issue an audit report containing our opinion.

Reasonable assurance is a high degree of assurance but does not guarantee that an audit conducted in accordance with current Spanish auditing regulations will always detect a material misstatement when such exists. Misstatements may be due to fraud or error and are regarded as material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the consolidated annual accounts.

As part of an audit conducted in accordance with prevailing Spanish audit regulations, we apply our professional judgement and maintain an attitude of professional scepticism throughout the audit. In addition:

- We identify and assess the risks of material misstatement in the consolidated annual accounts due to fraud or error; we design and apply audit procedures to respond to those risks and obtain sufficient and adequate audit evidence to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting material misstatement due to fraud is higher than in the case of a material misstatement due to error, as fraud may involve collusion, falsification, deliberate omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- We obtain knowledge of internal control mechanisms relevant for the audit in order to design the audit procedures which are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- We assess whether the accounting policies applied are adequate and the reasonableness of the accounting estimates and the relevant information disclosed by the parent company's directors.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

- We conclude on the appropriateness of the parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the consolidated annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on audit evidence obtained up to the date of our audit report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- We evaluate the overall presentation, structure and presentation of the consolidated annual accounts, including the disclosures, and assess whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- We plan and execute the Group's audit to obtain sufficient, adequate evidence relating to the financial information of the Group's entities or business units as a basis for forming an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for the direction, supervision and review of the work carried out for the purpose of the Group's audit. We are solely responsible for our audit opinion.

We liaise with the parent company's directors in relation to, among other matters, the planned scope and timing of the audit and the significant audit findings, as well as any major internal control deficiencies that we identify in the course of our audit.

Among the significant risks notified to the parent company's directors, we determine those that have been of the greatest significance in the audit of the consolidated annual accounts for the current period and which therefore are the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report unless law or regulations preclude public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Javier Campos Leza (20427)

24 March 2025

[There is a stamp of the

Spanish Institute of Chartered Accountants]

PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 No. 08/25/00613

96.00 EUR



CORPORATE STAMP:

Audit report on accounts subject to
Spanish or international
auditing legislation

Montepino Logística SOCIMI, S.A. and Subsidiaries

Consolidated Annual Accounts and
Consolidated Management Report
at 31 December 2024

[There is a signature on each of the following pages of the original document]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 2024 YEAR-END (Thousand euro)

ASSETS	Note	2024	2023
NON-CURRENT ASSETS		1,492,625	1,320,718
Intangible assets	6	33,064	44,643
Goodwill on consolidation		33,064	44,643
Investment property	7	1,442,091	1,252,259
Long-term financial investments	8, 9	14,766	21,416
Equity instruments		1	1
Derivatives		6,840	14,573
Other financial assets		7,925	6,842
Deferred tax assets	13	2,616	2,143
Long-term prepayments and accrued income		88	257
CURRENT ASSETS		17,947	50,621
Inventories		29	29
Trade and other receivables	8, 9	9,345	22,971
Trade receivables for sales and provision of services		5,503	8,174
Current tax assets		74	74
Other amounts receivable from Public Administrations		3,768	14,723
Short-term financial assets	8, 9	404	756
Other financial assets		404	756
Short-term prepayments and accrued income		1,032	958
Other current assets	9	-	6,611
Cash and cash equivalents	8, 10	7,137	19,296
TOTAL ASSETS		1,510,572	1,371,339

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2024.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 2024 YEAR-END (Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	2024	2023
EQUITY		777,754	751,086
Shareholders' funds		774,882	740,621
Capital	11	85,988	85,988
Share premium	11	768,547	768,547
Reserves	11	(113,691)	42,930
Profit/(loss) for the year attributable to parent company's shareholders		34,038	(156,844)
Measurement adjustments	11	2,872	10,465
NON-CURRENT LIABILITIES		674,889	572,806
Long-term provisions		36	-
Long-term payables	8, 12	599,043	504,333
Derivatives		4,322	4,476
Bank borrowings		586,055	492,066
Other financial liabilities		8,666	7,791
Deferred tax liabilities	13	75,810	68,473
CURRENT LIABILITIES		57,929	47,447
Short-term payables	8, 12	49,221	41,478
Bank borrowings		12,266	6,482
Other financial liabilities		36,955	34,996
Trade and other payables	8.12	8,505	5,770
Sundry payables		7,832	4,850
Accrued wages and salaries		103	112
Current tax liabilities		3	2
Other amounts payable to Public Administrations		567	806
Short-term accruals and deferred income		203	199
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		1,510,572	1,371,339

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2024.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

CONTINUING OPERATIONS	Note	2024	2023
Revenue	14	47,560	36,611
Provisions of services		47,560	36,611
Own work capitalised		83	-
Raw materials and consumables	14	(236)	(465)
Staff costs		(603)	(417)
Wages, salaries and similar remuneration		(485)	(319)
Staff welfare expenses		(118)	(98)
Other operating expenses	14	(19,209)	(16,191)
External services		(17,185)	(14,313)
Taxes		(2,024)	(1,878)
Profit/(loss) due to loss of control of consolidated investments	14	13,296	-
Profit/(loss) due to loss of control of a subsidiary		13,296	-
Other profit/(loss)		20	(67)
Change in fair value of investment property	7	32,565	(167,888)
Goodwill impairment	6	(11,579)	(19,537)
OPERATING PROFIT/(LOSS)		61,897	(167,954)
Financial income		250	10
Financial expenses		(21,259)	(14,505)
Change in fair value of financial instruments		-	1
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)	16	(21,009)	(14,494)
PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX		40,888	(182,448)
Income tax	15	(6,850)	25,604
CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		34,038	(156,844)
Profit/(loss) attributable to parent company's shareholders	11	34,038	(156,844)

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2024.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR
ENDED 31 DECEMBER 2024**
(Thousand euro)

	2024	2023
CONSOLIDATED NET PROFIT/(LOSS)	34,038	(156,844)
Income and expense attributed directly to consolidated equity (Note 11)	2,577	(7,488)
On cash flow hedges	2,224	(7,856)
Tax effect	353	368
Transfers to the consolidated income statement	(10,170)	(8,025)
On cash flow hedges (Note 9)	(10,170)	(8,025)
Tax effect	-	-
TOTAL COMPREHENSIVE INCOME	26,445	(172,357)

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2024.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024
(Thousand euro)

	Capital	Share premium	Reserves	Profit/(loss) for the year attributable to parent company's shareholders	Measurement adjustments	Total
Opening balance 2023	85,988	794,976	10,328	32,604	25,978	949,874
Consolidated total recognised income and expense	-	-	-	(156,844)	(15,513)	(172,357)
Transactions with shareholders or owners:						
- Dividend payment (Note 11)	-	(26,429)	-	-	-	(26,429)
- Other changes in equity	-	-	32,602	(32,604)	-	(2)
Closing balance 2023	85,988	768,547	42,930	(156,844)	10,465	751,086
Consolidated total recognised income and expense	-	-	-	34,038	(7,593)	26,445
Transactions with shareholders or owners:						
- Other changes in equity	-	-	(156,621)	156,844	-	223
Closing balance 2024	85,988	768,547	(113,691)	34,038	2,872	777,754

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2024.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

	2024	2023
CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES	29,017	11,698
Profit/(loss) for the year before tax	40,888	(182,448)
Adjustments to results	(13,273)	201,882
Financial expenses	21,259	14,505
Financial income	(250)	(10)
Goodwill write-off (Note 6)	11,579	19,537
Change in fair value of investment property (Note 7)	(32,565)	167,852
Profit/(loss) due to loss of control of a subsidiary (Note 14)	(13,296)	-
Other income and expenses	-	(2)
Changes in working capital	19,186	4,142
Inventories	-	16
Debtors and other receivables	10,388	240
Other current assets	95	3,020
Creditors and other payables	8,699	825
Other current liabilities	4	41
Other cash flows from operating activities	(17,784)	(11,878)
Interest paid	(18,034)	(11,888)
Interest collected	250	10
CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES	(141,798)	(214,155)
Amounts paid on investments	(243,596)	(214,099)
Investment property	(242,513)	(211,742)
Other financial assets	(1,083)	(2,357)
Amounts collected from divestments	101,798	(56)
Other financial assets	352	(56)
Loss of control of a subsidiary	101,446	-
CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES	100,622	194,904
Collections and payments, financial liability instruments	100,622	221,333
Issuance:		
Bank borrowings	96,545	218,520
Other payables	4,077	2,813
Dividend payment	-	(26,429)
NET INCREASE/(DECREASE) IN CASH OR CASH EQUIVALENTS	(12,159)	(7,553)
Cash and cash equivalents at beginning of the year	19,296	26,849
Cash and cash equivalents at year-end	7,137	19,296

Notes 1 to 22 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2024.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

1. General information

The Montepino Logística Group operates in the real estate industry and engages primarily in the acquisition, construction, development and leasing of properties.

The Group's parent company is Montepino Logística SOCIMI, S.A. (formerly named Bankinter Logística SOCIMI, S.A.). It was incorporated in Madrid as a public limited company ("sociedad anónima") by way of the public formation deed executed on 30 March 2021, under the initial business name of Bankinter Logística, S.A., the name change to Bankinter Logística SOCIMI, S.A. having been approved in 2022. Finally, the change of business name to the current name Montepino Logística SOCIMI, S.A. was approved in 2023.

Its registered office is at Calle Felipe Sanclemente 26, piso 3, Zaragoza.

The parent company's corporate purpose is the acquisition and development of municipal properties for leasing, holding of shares in listed property investment companies ("SOCIMI") or in other entities not resident in Spain having the same corporate purpose as a SOCIMI and subject to a regime similar to the scheme governing SOCIMIs, and holding of shares in collective property investment undertakings.

On 14 May 2021, Bankinter Logística, S.A. (the parent company's name at the time) acquired all the shares in the company Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector, so that was the date of first-time consolidation.

On 14 September 2022, the parent company notified the Tax Agency that it opted to apply the scheme for listed property investment companies ("Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario") in accordance with Law 11/2009 of 26 October on listed property investment companies ("SOCIMI Law" or "Law 11/2009"). Therefore, the parent company and most of its subsidiaries have been under the said SOCIMI tax scheme since 1 January 2022.

On 22 March 2022, the parent company's business name was changed to Bankinter Logística SOCIMI, S.A.

For the purposes of preparing the consolidated annual accounts, a group is understood to exist when the parent company has one or more subsidiaries, i.e. companies over which the parent has direct or indirect control. The principles applied in the preparation of the Group's consolidated annual accounts, together with the consolidation scope, are set out in Note 4. The consolidated annual accounts will be filed at the Zaragoza Commercial Registry.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

The Group comprises the above-mentioned parent company and nine subsidiaries (2023: 10 subsidiaries) wholly owned by the latter. Appendix I provides a list of subsidiaries and related information.

All the annual accounts of the Group companies used in the consolidation process relate to the financial year ended 31 December 2024.

SOCIMI scheme

As indicated previously, the Company's tax scheme is laid down in Law 11/2009 of 26 October, amended by Law 26/2009 of 23 December, Law 16/2012 of 27 December, Law 27/2014 of 27 November, Royal Decree-Law 3/2016 of 2 December and Law 11/2021 of 9 July on listed property investment companies:

The following main features must be observed in order to correctly apply the SOCIMI scheme:

1. Corporate purpose obligation. A SOCIMI's main corporate purpose must be the holding of municipal real property for lease or the holding of shares in other SOCIMIs or companies having similar objects and subject to the same dividend distribution scheme, or in collective investment undertakings.
2. Investment obligation. Article 3 lays down the following investment requirements applicable to companies of this kind:
 1. SOCIMIs must invest at least 80% of the value of their assets in municipal property for leasing, in land to develop such property, provided the development commences within three years as from the acquisition of the land, and in shareholdings or equity interests in the other entities referred to in Article 2.1 of the Law (entities with a corporate purpose similar to that of SOCIMIs and an identical dividend distribution policy to that established by Law 11/2009).

The value of the assets will be determined based on the average of the quarterly individual balance sheets for the year. When calculating that value, the SOCIMI may opt to replace the carrying amount with the market value of the balance sheet assets, which would apply to all balance sheets for the year. To this end, monies or credit rights arising from the transfer of the said properties or shareholdings, if applicable, during the same year or prior years, will not be counted, provided that, in the latter case, the investment period referred to in Article 6 of the said Law has not elapsed.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

2. At least 80% of the income for the tax period, excluding income from the transfer of the shares or properties held by the Company in order to pursue its core corporate purpose, following the end of the holding period referred to in the following paragraph (three years), must derive from the leasing of properties and from dividends or shares of profits deriving from such investments held to pursue the corporate purpose.

This percentage will be calculated based on the consolidated results if the company is the parent of a group as defined in Article 42 of the Code of Commerce, irrespective of residence and of the obligation to issue consolidated annual accounts. The group will consist solely of the SOCIMI and the other entities referred to in Article 2.1 of the said Law.

3. The properties forming the SOCIMI's assets must remain leased for at least three years. This period will include the time during which the properties have been available to let, subject to a maximum of one year.

The period will be calculated as follows:

- a) In the case of properties forming part of the SOCIMI's assets before the scheme was applied, as from the start date of the first tax period in which the special tax scheme laid down in the Law is applied, provided that the asset has been leased or offered for lease at that date. Otherwise, the provisions of the following paragraph will apply.
 - b) In the case of properties developed or acquired at a later date by the SOCIMI, as from the date on which they are leased or offered for lease for the first time.
 - c) The shares in entities referred to in Article 2.1 of the Law must remain in the SOCIMI's assets for at least three years following acquisition or, if applicable, as from the start of the first tax period in which the special tax scheme laid down in this Law is applied.
3. Regulated market trading obligation. SOCIMIs must be listed on a regulated market in Spain or in a multilateral trading system, whether in Spain or in any other country with which Spain has a tax information exchange arrangement. The shares must be nominative.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

4. Profit distribution obligation. The Company must pay out the profits obtained each year as dividends after meeting legal requirements. The distribution resolution must be adopted within six months as from the year-end, in the following terms:
- 100% of profits from dividends or shares of profits distributed by the entities referred to in Article 2.1 of Law 11/2009.
 - At least 50% of profits from the transfer of real property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1 of Law 11/2009 and held to fulfil the core corporate purpose, completed once the minimum holding period has elapsed. The remainder of these profits must be reinvested in other property or interests held in order to fulfil the said purpose, within three years as from the transfer date.
 - At least 80% of all other profits obtained. Where dividends are paid out of reserves deriving from profits for a period in which the special tax scheme has been applied, the distribution must be made as described above.
5. Information obligation. SOCIMIs must disclose in the notes to their annual accounts the information required by tax legislation governing the special scheme for SOCIMIs.
6. Minimum capital. The parent company SOCIMI's minimum share capital is €5 million.

As stipulated in Transitional Provision One of Law 11/2009, the special tax scheme may be applied in the terms stipulated in Article 8 of the Law even if the requirements are not fulfilled, on the condition that the requirements are met within two years as from the date on which the decision is taken to apply the scheme.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

The corporate income tax rate for SOCIMIs is generally 0%. However, when the dividends distributed by the SOCIMI to its shareholders holding interests of over 5% are exempt or are taxed at a rate of below 10%, the SOCIMI will pay a special 19% tax on the amount of the dividend paid out to those shareholders, which will be treated as an income tax payment. In addition, a special 15% tax will be applicable to the part of the profit that, having been taxed at 0%, has not been distributed to the shareholders, even where the distribution requirements laid down in legislation and described in section 4 above have been fulfilled, save for income coming under the reinvestment period rules set out in Article 6.1.b) of Law 11/2009. These taxes will be deemed corporate income tax payments. If applicable, these special taxes must be self-assessed and paid by the SOCIMI within two months as from the dividend distribution date.

All the parent company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market since 6 June 2023.

Non-fulfilment of SOCIMI scheme requirements:

In 2024, the Company fulfilled the prevailing requirements of the SOCIMI scheme except for the income test. This non-fulfilment was due to an exceptional situation and the result of the profit obtained by the Company on the transfer of the shareholding in Montepino Logística Zaragoza, S.L. (Note 7).

Under Article 13.e) of Law 11/2009, the failure to fulfil the income test may be remedied within the immediately following financial year, i.e. during 2025, avoiding any consequences of this non-fulfilment for the application of the SOCIMI scheme. In the event that the cause of the non-fulfilment is not remedied during financial year 2025, it would lead to the Company's loss of the SOCIMI scheme.

The Company's Board of Directors considers that the non-fulfilment will be remedied during 2025. Therefore, the Company's annual accounts for 2024, issued by the directors and pending approval by the Annual General Meeting, have been drawn up under the assumption that the SOCIMI scheme is applicable.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

The 2024 annual accounts of the Group companies are pending issuance by the corresponding directors and are expected to be approved within the applicable stipulated legal periods.

In view of the Group's current activities, there are no environmental liabilities, expenses, assets, provisions or contingencies that could be significant with respect to its equity, financial situation and results. For this reason, no specific disclosures are provided in these notes to the consolidated annual accounts regarding environmental matters.

2. Basis of presentation of the consolidated annual accounts

a) Fair presentation

The consolidated annual accounts were prepared on the basis of the accounting records of Montepino Logística SOCIMI, S.A. and of the subsidiaries included in the scope of consolidation, and have been drawn up in accordance with the financial reporting regulatory framework described at the end of this note so as to present fairly the Group's consolidated equity and financial situation at 31 December 2024 and the consolidated results of its operations, changes in consolidated equity and consolidated cash flows for the year then ended.

These consolidated accounts are presented in accordance with prevailing commercial legislation set forth in the reformed Spanish Code of Commerce introduced under Law 16/2007 of 4 July on the reform and adaptation of accounting legislation for international harmonisation under the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU).

As the accounting principles and measurement methods used in preparing the Group's consolidated annual accounts for 2024 may differ from those used by some of the Group companies, the required adjustments and reclassifications were made on consolidation to unify the principles and methods used and to bring them into line with the IFRS adopted by the European Union.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

b) Going concern principle

At 31 December 2024, the Group reports negative working capital of €39,982 thousand (2023: positive working capital of €3,173 thousand).

The Group has drawable credit lines and loan tranches providing a sufficient cash margin to cover short-term liquidity needs.

Therefore, the Board of Directors considers that, despite the negative working capital at 31 December 2024, the Group has sufficient resources and strategies to remain operationally viable in the foreseeable future and to issue its consolidated annual accounts under the going concern principle.

c) Critical measurement issues and estimates of uncertainty

The preparation of annual accounts requires the use by the Group of certain estimates and judgements in relation to the future that are assessed constantly and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events considered reasonable under the circumstances.

Although the estimates considered are based on the best information available at the preparation date of these consolidated annual accounts, any future changes to the estimates will be applied prospectively as from that time, recognising the effect of the change to the estimate in the consolidated income statement for the year in question.

The main estimates and judgements considered when preparing the consolidated annual accounts refer to:

- Market value of the Group's real estate assets (Notes 4.5 and 7). The Group obtained independent expert valuations at 31 December 2024. The fair value was obtained from periodic independent expert valuations. These valuations were carried out at 31 December 2024 using the methods described in Note 4.5.
- Recoverability of goodwill (Note 4.3 and 4.3).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

d) Grouping of items

For clarity, the items presented in the consolidated balance sheet, consolidated income statement, consolidated statement of comprehensive income, consolidated statement of changes in equity and consolidated cash flow statement are grouped together and, where necessary, a breakdown is included in the relevant notes to the consolidated annual accounts.

e) Comparability

The information contained in the 2023 consolidated annual accounts is presented solely and exclusively for comparative purposes with respect to the information for the year ended 31 December 2024.

f) Functional and presentation currency

These consolidated annual accounts are presented in the Group's functional currency, the euro, which is the currency of the Group's primary economic environment.

3. List and summary of standards, amendments to standards and interpretations published to date

3.1 Standards, amendments and interpretations mandatory for all years commencing on or after 1 January 2024

The Group has first-time adopted the following standards and amendments in the financial year beginning 1 January 2024:

- Classification of liabilities as current or non-current and Non-current liabilities with covenants – Amendments to IAS 1
- Lease liability in a sale and leaseback – Amendments to IFRS 16; and
- Supplier finance arrangements ("reverse factoring") – Amendments to IAS 7 and IFRS 7.

The amendments mentioned above had no impact on the amounts recognised in previous years and are not expected to significantly affect the current year or future years.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

3.2 Standards, amendments and interpretations which have not yet come into effect but which may be adopted early

Certain published amendments to accounting standards are not mandatory for the financial year ended at 31 December 2024 and have not been early-adopted by the Group.

- IAS 21 (Amendment) "Lack of exchangeability".

These amendments are not expected to have a material impact on the entity in the current or future financial years, or on forthcoming transactions.

3.3 Standards, interpretations and amendments to existing standards that cannot be early adopted or have not been adopted by the European Union.

As of the date of authorisation for issue of these consolidated annual accounts, the IASB and IFRIC had published the standards, amendments and interpretations described below, which are pending adoption by the European Union.

- IFRS 10 (Amendment) and IAS 28 (Amendment) "Sale or contribution of assets between an investor and its associate or joint venture".
- IFRS 18 "Presentation and disclosure in financial statements".
- IFRS 19 "Subsidiaries without public accountability: Disclosures".
- Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 "Amendments to the classification and measurement of financial instruments".
- Annual Improvements to IFRS® Accounting Standards. Volume 11.
- Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 "Contracts referencing nature-dependent electricity".

These amendments will be in force in financial years starting on or after 1 January 2026 and 1 January 2027, and are pending approval by the European Union. These amendments are not expected to have a material impact on the entity in the current or future financial years, or on forthcoming transactions.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

4. Accounting policies

4.1. Consolidation principles

a) Subsidiaries

Subsidiaries are all entities (including structured entities) over which the Group has control. The Group controls an entity when it is exposed, or entitled, to variable returns from its involvement in the investee and has the capacity to influence these returns through the power to direct the entity's activities. Subsidiaries are consolidated as from the date control is transferred to the Group. They are deconsolidated as from the date such control ceases.

The purchase method of accounting is used to recognise the Group's business combinations.

Intragroup transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated, unless the transaction provides evidence of the impairment of the asset transferred. Where necessary, the subsidiaries' accounting policies are brought into line with the policies adopted by the Group for consistency.

Non-controlling interests in the profit/(loss) and equity of subsidiaries are shown separately in the consolidated income statement, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity and the consolidated balance sheet, respectively.

b) Associates

Associates are entities over which the Group has significant influence but not control or joint control. This is generally the case when the Group holds between 20% and 50% of voting rights. Investments in associates are equity accounted (see 4.1.4) below) after being initially recognised at cost.

The Group has no investees classed as associates.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

c) Changes in ownership interests

The Group reflects transactions with non-controlling interests that do not result in the loss of control as transactions with the Group's equity holders. A change in an ownership interest gives rise to an adjustment to the carrying amounts of controlling and non-controlling interests to reflect their relative shareholdings in the subsidiary. Any difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests and any consideration paid or received is recognised in a separate equity reserve attributable to the owners of Montepino Logística SOCIMI, S.A.

When the Group discontinues consolidation or equity consolidation of an investment due to the loss of control, joint control or significant influence, any interest retained in the entity is remeasured to fair value, recognising the change in the carrying amount in the income statement. This fair value then becomes the initial carrying amount for the purposes of the subsequent recognition of the retained interest as an associate, jointly controlled entity or financial asset. In addition, any amount previously recognised in other comprehensive income in relation to the entity concerned is recorded as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities. This could entail that the amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to the income statement.

If its ownership interest in a joint venture or associate is reduced but joint control or significant influence is retained, only the proportionate part of the amounts previously recognised in other comprehensive income is reclassified to the income statement, if appropriate.

d) First-time consolidation differences

The subsidiary's assets and liabilities are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess of the acquisition cost over the fair values of the net identifiable assets acquired is recognised as goodwill. Where there is a shortfall in the cost of acquisition below the fair values of the identifiable net assets (i.e. a bargain purchase), the values of the net assets are reviewed and, if applicable, the shortfall is taken to the income statement during the acquisition period.

e) Consolidation scope

Appendix I to the consolidated annual accounts provides details of the Group companies and consolidation methods at 31 December 2024.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

4.2 Business combinations

Business combinations are accounted for using the acquisition method.

The cost of the business combination is allocated at the acquisition date by recognising the assets, liabilities and contingent liabilities of the acquired company at fair value, provided the applicable requirements of IFRS 3 are met. The positive difference between the cost of the business combination and the acquired company's assets, liabilities and contingent liabilities allocated is recognised as goodwill, which therefore represents the advance payment made by the Group for future economic benefits derived from the assets that have not been individually and separately identified and recognised.

Any negative difference between the cost of the business combination and the acquired company's assets, liabilities and contingent liabilities allocated is taken to the income statement for the year it is incurred.

In a step acquisition, the acquiring company will remeasure its interest in the acquired company's equity previously recognised at fair value on the acquisition date and will take any resulting gains or losses to the consolidated income statement.

No business combination was carried out in 2024 or 2023.

4.3 Asset impairment losses

Goodwill has an indefinite useful life, is not amortised and is tested annually for impairment (Note 4.2). Other assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount might not be recoverable. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment losses, assets are grouped together at the lowest level for which there are separately identifiable cash inflows that are largely independent from the cash inflows of other assets or groups of assets (cash-generating units). Impairment losses on non-financial assets (other than goodwill) are reviewed for possible reversal at the end of each reporting period.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

4.4 Intangible assets

Goodwill

Goodwill is measured as described in Note 4.2. Goodwill arising from the acquisition of subsidiaries is included in intangible assets. Goodwill is not amortised but is tested annually for impairment, or more frequently if events or changing circumstances indicate that it could have become impaired. Goodwill is recognised at cost less cumulative impairment losses. Gains and losses on the sale of a company include the carrying amount of goodwill related to the company sold.

For the purposes of verifying impairment, goodwill is distributed among the cash-generating units. Goodwill is allocated to the cash-generating units or groups of cash-generating units that are expected to benefit from the business combination that gave rise to the goodwill. The CGUs or groups of CGUs represent the lowest level at which the goodwill is controlled for internal management purposes, this being the operating segments.

4.5 Investment property

The consolidated balance sheet heading "Investment property" reflects the values of land, buildings and other installations held to obtain either long-term rental income or a capital gain on their sale as a result of future increases in their respective market prices, and are not occupied by the Group.

Investment property is recognised at fair value at the year-end and is not depreciated annually.

Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are taken to the consolidated income statement for the period in which they arise under "Changes in fair value of investment property". Such gains or losses are not included in operating profit/(loss) since the value changes are not directly related to the management of the Group's affairs.

The transfer from investment property in course of construction to investment property takes place when the assets are ready for use.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

The Group calculates the fair value of investment property periodically in accordance with IAS 40. This fair value is determined taking into account the valuations carried out by an independent third-party expert (Savills Aguirre Newman) at the consolidated balance sheet date such that, at the end of each period, fair value reflects the market conditions applicable to the investment properties at that date. The independent expert valuation reports only contain the usual disclaimers and/or limitations on the scope of the findings of the valuations carried out, which refer to the acceptance of the information provided by the Group as complete and correct.

The method used to determine the market value of the Group's investment property in 2024 is the discounted cash flow (DCF) method, following the RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) standards.

Unless the specific features of an investment indicate otherwise, the DCF method is applied over a 10 to 30-year horizon, in line with customary market practice. The cash flow is developed over the study period so as to reflect CPI increases and the schedule of rent reviews, lease expirations, etc.

CPI increases are based on generally accepted forecasts.

As the valuer cannot be certain of the occurrence or duration of void periods following lease expiry, the forecast is based on the building's quality and location, and an average lease term is generally used if no information is available on each tenant's future intentions. The specific circumstances relating to vacancy periods and other factors are explained in each valuation.

The final yield or Terminal Capitalisation Rate (TCR) used in each case refers not only to the market conditions forecast at the end of each cash flow period but also to the lease terms and the building's physical state, taking into account any betterments planned for the property and included in the analysis.

The properties were valued individually considering each of the leases in force at the year-end. Vacant areas in buildings were valued on the basis of estimated future rent, discounting a marketing period.

The key variables are net income, the period of time in which the income is discounted, the approximate value calculation carried out at the end of each period and the target internal rate of return used to discount the cash flows.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

Estimated yields depend primarily on the type, age and location of the properties, the market situation, the asset's technical quality, type of tenant and level of occupancy, among other factors considered by the independent experts.

Set out below is a breakdown of the yields and assumptions employed to estimate growth in forecast flows for 2024 and 2023:

Exit yields (%)	2024	2023
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	4.50%-5.25%	4.50%-5.17%
Logistics buildings under construction	4.75%-5.00%	4.50%-5.00%
Catalonia		
Operational logistics buildings	4.50%-5.00%	4.50%-4.75%
Other		
Operational logistics buildings	4.50%-6.00%	5.50%-6.00%
Logistics buildings under construction	5.25%-5.50%	5.00%-5.50%
Discount rate:	2024	2023
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	5.50%-8.25%	5.25%-8.25%
Logistics buildings under construction	8.50%-9.75%	6.50%-9.75%
Catalonia		
Operational logistics buildings	6.50%-6.75%	6.50%-6.75%
Logistics buildings under construction		
Other		
Operational logistics buildings	5.25%-8.00%	7.50%-8.00%
Logistics buildings under construction	6.50%-10.00%	6.25%-9.25%

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

Rent increase (%) - 2024	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and beyond
Central zone					
Operational logistics buildings	2.60%	2.15%	1.91%	1.16%	1.86%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.24%	1.10%	1.83%	2.00%
Catalonia					
Operational logistics buildings	1.97%	1.52%	1.53%	1.57%	3.15%
Logistics buildings under construction	-	-	-	-	-
Other					
Operational logistics buildings	0.88%	2.33%	3.26%	1.97%	1.15%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.86%	1.72%	1.98%	2.08%

Rent increase (%) - 2023	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and beyond
Central zone					
Operational logistics buildings	3.80%	2.12%	2.13%	1.94%	1.46%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.31%	1.03%	1.81%	1.94%
Catalonia					
Operational logistics buildings	2.41%	1.56%	1.56%	1.54%	2.16%
Logistics buildings under construction	-	-	-	-	-
Other					
Operational logistics buildings	1.54%	2.44%	2.70%	4.24%	0.41%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.65%	1.30%	1.92%	2.05%

When lease commitments have already been signed for projects under construction, the agreed rent and all investments and costs yet to be incurred are taken into consideration. Where there are no lease commitments, market rent is used based on comparables.

A change of 0.25% in yields has the following effect on the valuations used by the Group to calculate the value of its investment property at 31 December 2024 and 31 December 2023:

Sensitivity of the valuation to 0.25% yield changes - Exit yield	Valuation	Decrease	Increase
FY 2024	1,439,866	59,094	(52,978)
FY 2023	1,239,387	56,356	(50,875)
Sensitivity of the valuation to 0.25% yield changes - IRR	Valuation	Decrease	Increase
FY 2024	1,439,866	37,408	(35,525)
FY 2023	1,239,387	34,778	(33,744)

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

4.6 Financial assets

4.6.1 Trade receivables

Trade receivables are initially recognised at the amount of the unconditional consideration, unless they contain significant financial components, in which case they are carried at fair value. They are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, less any impairment adjustment.

4.6.2 Investments and other financial assets

a) Classification

The Group classifies its financial assets in the following categories:

- financial assets at amortised cost,
- financial assets at fair value through equity.

The classification depends on the purpose for which the investments were acquired. Management determines the classification of investments on initial recognition and, in the case of held-to-maturity investments, reassesses the classification at each consolidated balance sheet date.

b) Reclassification

The Group may opt to reclassify a held-for-trading non-derivative financial asset out of the held-for-trading category if the financial asset is no longer held for sale in the immediate future. Financial assets other than loans and receivables may be reclassified out of the held-for-trading category only in rare circumstances arising from a single event that is unusual and highly unlikely to be repeated in the near future. The Group may also opt to reclassify financial assets that would meet the definition of loans and receivables outside the held-for-trading or available-for-sale categories if the Group has the intention and capacity to hold the financial assets in the immediate future or to maturity on the reclassification date.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

Reclassifications are effected at the fair value on the reclassification date. The fair value becomes the new cost or amortised cost, as appropriate, and no fair value gain or loss recognised before the reclassification date will be subsequently reversed. Effective interest rates for financial assets reclassified to loans and receivables and held to maturity are determined on the reclassification date. The effective interest rates are adjusted prospectively to account for additional increases in estimated cash flows.

c) Recognition and derecognition

Conventional purchases and sales of financial assets are recognised at the trade date, this being the date the Group undertakes to purchase or sell the asset. Financial assets are derecognised when they expire or the rights to receive cash flows from the financial assets are assigned and the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

d) Valuation

A financial asset is initially recognised by the Group at its fair value plus, in the case of a financial asset not recognised at fair value through profit or loss, transaction costs directly attributable to the purchase. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in the income statement.

Loans and receivables and investments held to maturity are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Available-for sale financial assets and financial assets at fair value through profit or loss are subsequently measured at fair value. Unrealised gains or losses resulting from fair value changes are recognised as follows:

- for "financial assets at fair value through profit or loss" – in the income statement for the year under other income or other expenses;
- in the case of available-for-sale financial assets that are monetary instruments denominated in foreign currencies – translation differences related to changes in the amortised cost of the instrument are recognised in the income statement for the year and other changes in the carrying amount are recognised in other comprehensive income;
- for other monetary and non-monetary instruments carried as available for sale – in other comprehensive income.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

Dividends from financial assets at fair value through profit or loss and available-for-sale equity instruments are recognised in the income statement for the year as part of revenue from continuing activities when the Group's right to receive payment is established.

Interest from available-for-sale instruments, held-to-maturity investments and loans and receivables calculated using the effective interest method is recognised in the income statement as part of revenue from continuing activities.

e) Impairment losses

The Group assesses expected credit losses associated with its assets at amortised cost and at fair value through consolidated profit or loss on a prospective basis. The impairment method applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, given the composition of the Group's portfolio, formed by companies of recognised prestige and proven financial standing, and the low level of bad debt write-offs, impairment losses on these financial assets are deemed to be immaterial.

The Group assesses expected credit losses associated with its assets at amortised cost and at fair value through consolidated profit or loss on a prospective basis. The impairment method applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, the Group applies the simplified approach permitted by IFRS 9, which requires losses expected over the life of the receivables to be recognised at the time they are initially recorded, although the effect is immaterial given the characteristics of the tenants, all of which are highly solvent companies.

4.7 Derivatives and hedging

Derivatives are initially recognised at fair value on the date on which the derivative contract is concluded and are subsequently remeasured to fair value on each statement of financial position date. The method for recognising subsequent fair value changes depends on whether the derivative has been designated as a hedging instrument and, if so, on the nature of the hedged item. The Group designates certain derivatives as:

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

- hedges of a specific risk associated with cash flows from recognised assets or liabilities and highly probable forecast transactions (cash flow hedges).

At hedge inception, the Group documents the economic relationship between the hedging instruments and hedged items, including whether changes in cash flows from hedging instruments are expected to offset changes in cash flows from hedged items. The Group documents its risk management objective and hedging strategy.

Cash flow hedges qualifying for hedge accounting

The effective portion of fair value changes to derivatives designated and qualifying as cash flow hedges is recognised in the cash flow hedge reserve in equity. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognised immediately in the income statement in "other gains/(losses)".

Where option contracts are used to hedge forecast transactions, the Group designates only the intrinsic value as the hedging instrument.

Gains or losses relating to the effective portion of the change to the intrinsic value of option contracts are recognised in the cash flow hedge reserve in equity. Changes to the time value of option contracts that are related to the hedged item ("aligned time value") are recognised in other comprehensive income in the hedging costs reserve in equity.

When forward contracts are used to hedge forecast transactions, the Group generally only designates as the hedging instrument the change in the fair value of the forward contract related to the spot element. Gains or losses relating to the effective portion of the change to the spot element of forward contracts are recognised in the cash flow hedge reserve in equity.

Changes to the forward element of the contract related to the hedged item ("aligned forward element") are recognised in other comprehensive income in the hedging costs reserve in equity. In some cases, gains or losses relating to the effective portion of the change to the fair value of the full forward contract are recognised in the cash flow hedge reserve in equity.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

The amounts accumulated in equity are accounted for as follows:

- When the hedged item subsequently results in the recognition of a non-financial asset (such as inventories), both the deferred hedge gains and losses and the deferred time value or deferred forward points, if applicable, are included in the asset's initial cost. The deferred amounts are finally recognised in the income statement for the year, since the hedged item affects profit or loss (e.g. through costs to sell).
- The gain or loss relating to the effective portion of interest rate swaps hedging floating-rate loans is recognised in the income statement in financial expenses at the same time as the interest expense on the loans hedged.

When the hedging instrument expires, is sold or is terminated, or when a hedge no longer meets hedge accounting requirements, any cumulative deferred gain or loss and deferred costs of hedging in equity at that time remain in equity until the forecast transaction takes place, resulting in the recognition of a non-financial asset such as inventories. Where the forecast transaction is no longer expected to occur, the cumulative gain or loss and the deferred costs of hedging that were included in equity are immediately taken to the income statement for the year.

4.8 Income tax

In accordance with the SOCIMI tax scheme, the parent company is subject to corporate income tax at the general rate of 0%.

Pursuant to Article 9.2 of Law 11/2009, the Group will be subject to a special 19% tax on gross dividends or shares of profits distributed to shareholders owning 5% or more of the parent company, where the dividends, for the shareholders, are tax exempt or subject to tax of less than 10% (the amount of tax owed under the Law on Non-Resident Income Tax will be taken into consideration).

However, that 19% special tax will not be applicable when the dividends or shares of profits are received by entities engaged in holding shares in other SOCIMIs or in other entities not resident in Spain that have the same corporate object as a SOCIMI and are subject to a tax scheme similar to the SOCIMI scheme as regards the obligation, stipulated by law or in the by-laws, to distribute profits to shareholders owning 5% or more of the entity's capital and paying tax of at least 10% on such dividends or shares of profits.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

With effect in tax periods beginning on or after 1 January 2021, the entity will be subject to a special 15% tax on the portion of retained earnings deriving from income not already taxed at the general income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of Law 11/2009.

For Group companies not included in the above-mentioned scheme, income tax expense (income) is the amount of income tax that accrues during the period and includes both current and deferred tax expense (income).

Both current and deferred tax expense (income) are recognised in the income statement. However, the tax effect of items recorded directly in equity is recognised in equity.

Current tax assets and liabilities will be carried at the amounts expected to be paid to or recovered from the tax authorities, in accordance with legislation in force or approved and pending publication at the year-end. Deferred taxes are calculated using the liability method on temporary differences between the tax bases and carrying amounts of assets and liabilities. However, if the deferred taxes arise from the initial recognition of a liability or an asset in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction has no effect on the tax or accounting gain or loss, they are not recognised. Deferred tax is determined applying tax regulations and rates approved or about to be approved at the balance sheet date and which are expected to be applied when the corresponding deferred tax asset is realised or deferred tax liability is settled.

Deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to net current and deferred tax assets and liabilities, and when the deferred tax balances relate to the same tax authorities. Current tax assets and liabilities are offset when the entity has a legally enforceable offset right and intends to settle the net amount or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Deferred tax assets are recognised insofar as future taxable profits will probably arise against which to offset the temporary differences.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

4.9 Leases

In accordance with IFRS 16, leases are classified as finance leases when on the basis of the terms of the lease it may be inferred that all the risks and rewards of ownership of the leased asset have been transferred to the lessee. All other leases are classified as operating leases. The Group is not the lessee under any significant leases at 31 December 2024.

When the Group is the lessor, operating lease revenues are recognised on a straight-line basis over the lease term and the initial direct costs incurred when arranging the operating leases are taken to the consolidated income statement on a straight-line basis over the minimum term of the lease. The minimum lease term is the period from inception to the first lease renewal option date.

4.10 Cash and cash equivalents

As presented in the cash flow statement, cash and cash equivalents include petty cash, demand deposits in financial institutions, other short-term highly-liquid investments with an original maturity of three months or less that are easily convertible into specific amounts of cash and are exposed to an insignificant risk of value changes, and bank overdrafts. In the consolidated balance sheet, bank overdrafts are included under borrowings in current liabilities.

4.11 Equity

Ordinary shares are classed as equity.

Incremental costs directly attributable to the issuance of new shares or options are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

Dividends

A provision is made for the amount of dividends agreed but not yet distributed, where suitably authorised and not at the entity's discretion, at or before the end of the reporting period.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

4.12 Financial liabilities

a) Trade and other payables

These amounts relate to liabilities for goods and services provided to the Group to the end of the financial year for which payment is pending. They are unsecured and are usually settled at 30 days as from recognition. Trade and other payables are presented as current liabilities unless payment does not fall due within 12 months as from the balance sheet date. They are initially recognised at fair value and are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

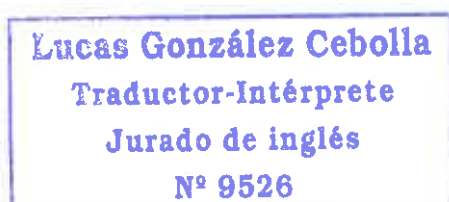
b) Borrowings

Borrowings are initially recognised at fair value, net of any transaction costs incurred. Borrowings are subsequently measured at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the repayment value is recognised in the income statement over the life of the borrowings using the effective interest method. Loan arrangement fees are recognised as transaction costs provided that it is probable that a part or all of the credit facility will be utilised. In this case, the fees are not deferred until the facility is utilised. Insofar as there is no evidence that all or part of the credit line will probably be utilised, the fee is capitalised as an advance payment for liquidity services and is amortised over the period during which the facility is available.

Borrowings are written off the balance sheet when the obligation specified in the contract has been paid or settled, or has expired. The difference between the carrying amount of a financial liability that has been repaid or assigned and the consideration paid, including any asset assigned other than the cash or liability assumed, is taken to the income statement for the year as other financial income or expense.

When the terms of a financial liability are renegotiated and the entity issues equity instruments to a creditor to settle all or part of the liability (debt/equity swap), a gain or loss is recognised in the income statement for the year in the amount of the difference between the financial liability's carrying amount and the fair value of the equity instruments issued.

Borrowings are classified as a current liability unless the Group has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months as from the consolidated balance sheet date.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

In the event of the renegotiation of existing debts, the financial liability is not deemed to change significantly when the lender of the new loan is the same as the initial lender and the present value of cash flows, including net fees, is not more than 10% higher or lower than the present value of cash flows payable on the original liability, calculated using the same method.

Covenants that the Group must fulfil on or before the end of the reporting period are taken into account when classifying loan arrangements with covenants as current or non-current. Covenants that the Group must fulfil after the reporting period do not affect the classification on the financial information reporting date.

4.13 Estimation of the fair value of financial instruments

Financial instruments measured at fair value following initial recognition are classified in levels one to three based on the extent to which fair value is observable:

- Level 1: prices are quoted (unadjusted) on active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than the quoted prices included in level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3: measurement techniques using asset or liability input that is not based on observable market data (non-observable input).

The financial instruments measured at fair value are derivative financial instruments (Note 4.7).

4.14 Revenue recognition

Income and expense are recorded on an accruals basis, i.e. in the period in which the income or expense deriving from the goods or services in question is earned or incurred rather than the period in which the cash is actually received or disbursed.

However, the Group recognises accrued revenue and all necessary associated expenses, following the principles contained in the IFRS-EU conceptual framework.

Interest income accrues on a time proportion basis by reference to the principal outstanding and the effective interest rate applicable.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

Property leases

In accordance with IFRS 16, leases are classified as finance leases when on the basis of the terms of the lease it may be inferred that all the risks and rewards of ownership of the leased asset have been transferred to the lessee. All other leases are classified as operating leases. All the Group's leases are classed as operating leases at 31 December 2024 and 2023.

Operating lease revenue is recognised on a straight-line basis over the lease term.

The minimum lease term is the period from inception to the earliest possible termination date.

Specific lease terms and conditions: rent incentives

Leases include certain specific terms and conditions relating to incentives or rent-free periods offered by the Group to customers. The Group recognises the aggregate cost of incentives granted as a reduction in lease revenue. The effects of rent-free periods are recognised over the minimum term of the lease on a straight-line basis.

Indemnities paid by tenants to terminate leases before the end of the minimum term are recognised as income in the consolidated income statement on the due date.

Development coordinator

The subsidiary Inmobisanro, S.L. acts as the development coordinator for the sector in which plots owned by the Group are located and, on a residual basis, for other plots owned by third parties, without recognising any margin or profit from such development activities.

Nonetheless, the Company only records realised profits at the year end, while foreseeable risks and losses, including possible losses, are reflected as soon as they are known.

4.15 Borrowing costs

General and specific borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalised during period necessary to complete and prepare the asset for its intended use or sale.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

Qualifying assets are those that necessarily require a substantial period of time before they are ready for their intended use or sale.

Returns obtained from the temporary investment of specific loans pending their application to the qualifying assets are deducted from borrowing costs able to be capitalised.

Other borrowing costs are expensed in the income statement for the year in which they are incurred.

4.16 Provisions

Provisions for legal claims, service guarantees and performance obligations are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, an outflow of funds will probably be necessary to settle the obligation, and the amount may be reliably estimated. Provisions are not recognised for future operating losses.

Where there are a number of similar obligations, the likelihood that an outflow will be required to settle the obligations is determined by considering the class of obligations as a whole. A provision is recognised even if the likelihood of an outflow with respect to any one item included in the same class of obligations may be small.

Provisions are measured at the present value of management's best estimate of the disbursement required to settle the present obligation at the end of the reporting period. The discount rate used to determine present value is a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and risks specific to the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

4.17 Related-party transactions

In general, transactions between related parties are initially recognised at fair value. In this case, if the price agreed upon differs from fair value, the difference is recognised in accordance with the economic substance of the transaction. These transactions are subsequently measured in accordance with the corresponding standards.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

4.18 Foreign currency transactions

The Group's functional currency is the euro. Transactions in currencies other than the euro are thus deemed to be denominated in foreign currency and are recorded at the exchange rates prevailing on the transaction dates.

At the year-end, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated applying the exchange rate in force at the consolidated balance sheet date. Gains or losses are taken directly to the consolidated income statement in the period in which they arise.

4.19 Current assets and liabilities

The Group classifies assets and liabilities as current and non-current in the consolidated statement of financial position. Current assets or liabilities are described below:

- Assets are classified as current when they are expected to be realised or are intended for sale or consumption in the Group's normal operating cycle, they are held primarily for the purpose of trading, they are expected to be realised within 12 months after the reporting date or are cash or a cash equivalent, unless the assets may not be exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting date.
- Liabilities are classified as current when they are expected to be settled in the Group's normal operating cycle, they are held primarily for the purpose of trading, they are due to be settled within 12 months after the reporting date or the Group does not have an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the reporting date.
- Derivative financial instruments not held for trading are classified as current or non-current based on the maturity or periodic settlement period.

4.20 Environment

The Group carries out transactions the main purpose of which is to prevent, reduce or repair the environmental damage that could be caused by its activities.

The Company's environmental protection activities are afforded the same treatment as its other investments. They are capitalised when they are considered to contribute towards the generation of future revenues or otherwise recognised as operating expenses in the income statement for the year. However, the Group's business, by nature, does not have any significant environmental impact.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

4.21 Consolidated statement of comprehensive income

In accordance with the options provided by IAS 1, paragraph 81, the Group has opted to present separately a statement showing the components of consolidated profit/(loss) ("consolidated income statement") and a second statement which, based on consolidated profit/(loss) for the year, shows the components of other income and expenses for the year recognised directly in equity ("consolidated statement of recognised income and expense"). The "statement of recognised income and expense" presents the income and expenses generated by the Group's business during the year, distinguishing those recognised in the consolidated income statement for the year from other income and expenses taken directly to consolidated equity in accordance with prevailing legislation. For income and expenses recognised directly in equity, those that will not be reclassified to the income statement are distinguished from those that may be reclassified to the income statement. In general, income and expenses recognised directly in equity are presented gross and the corresponding tax effect is reflected under "corporate income tax".

4.22 Consolidated cash flow statement

In the consolidated cash flow statement, prepared under the indirect method, the terms employed have the following meanings:

- Cash flows: inflows and outflows of cash and cash equivalents, the latter being short-term, highly-liquid investments with no significant risk of value changes.
- Cash flows: inflows and outflows of cash and cash equivalents, the latter being short-term, highly-liquid investments with no significant risk of value changes.
- Investing activities: acquisition, sale or disposal by other means of long-term assets and other investments not included in cash and cash equivalents.
- Financing activities: activities that result in changes in the size and composition of equity and of liabilities and do not form part of operating activities.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

5. Financial risk management

The Group's activities are exposed to various types of financial risk: market risk (interest rate risk), credit risk, liquidity risk, tax risk and other risks. The Group's overall risk management approach is focused on financial market uncertainty and seeks to minimise potential adverse effects on financial returns.

Risk management is controlled by the Administration and Financial Departments in accordance with policies approved by the parent company's Board of Directors, providing guidelines for overall risk management and for specific areas such as foreign exchange risk, interest rate risk, liquidity risk and investment of cash surpluses.

a) Liquidity risk

Cash flows are predicted by the Group's Finance Department. The Group's liquidity needs are monitored to ensure that there is sufficient cash to meet operating needs and sufficient liquidity available at all times for the Group to meet its financial obligations.

b) Market risk

Interest rate risk

As the Group has no significant interest-bearing assets, income and operating cash flows are substantially independent of changes in market interest rates.

The Group's interest rate risk arises from non-current borrowings. Floating rate borrowings expose the Group to cash flow interest rate risk. Fixed interest rate borrowings expose the Group to fair value interest rate risks.

The Group analyses its exposure to interest rate risk dynamically. A simulation is performed of various scenarios, taking into account refinancing, renewal of current positions, alternative financing and hedging. On the basis of these scenarios, the Group calculates the effect on results of a certain fluctuation in the interest rate. For each simulation, the same interest rate fluctuation is used for all currencies. Scenarios are only simulated for liabilities representing the most significant interest-bearing positions.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

On the basis of the different scenarios, the Group manages the cash flow interest rate risk through variable-to-fixed interest rate swaps. These interest rate swaps have the economic effect of converting variable interest borrowings to fixed interest borrowings. Generally the Group obtains long-term borrowings at variable interest rates and swaps them for borrowings at fixed interest rates which are lower than those which would be available if the Group obtained borrowings directly at fixed interest rates. Under interest rate swaps, the Group undertakes with other parties to exchange, on a regular basis, the difference between fixed and variable interest calculated on the basis of the notional principal amounts contracted.

Price risk

Investment properties are leased to tenants under operating leases stipulating monthly rent payments. Where the Group is the lessor, operating lease income is taken to the income statement on a straight-line basis over the lease term (Note 4.14).

Under some leases, lease payments increase with inflation, but there is no other variable lease payment linked to an index or a rate. Although the Group is exposed to changes in residual value at the end of the current leases, the Group generally signs new operating leases and will not therefore incur any immediate reduction in residual value on lease expiry. Expectations of future residual values are reflected in the fair value of the properties.

There is also a risk that the fair value of or future cash flows from investment property may fluctuate due to changes in market prices arising from macroeconomic effects and local effects in the investment locations, Group management having therefore disclosed a sensitivity analysis showing how profit or loss and equity would have been affected by changes in the risk variables (Note 4.5).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

c) Credit risk

Credit risk is managed at the Group level. The Group defines the risk management and analysis policy to be applied to new customers before offering them the usual payment periods and terms.

Credit risk arises essentially from trade receivables in the form of rent for investment properties, as well as sundry receivables. The credit quality that must be observed in customers is assessed and established by the Group based on their financial position, past experience and other factors. The Group considers that it has no significant credit risk concentration, based on the possible impact of default on its consolidated income statement.

The Group holds cash and cash equivalents in financial institutions having the best credit ratings.

d) Tax risk

As mentioned in Note 1, the parent company applies the special tax scheme for listed property investment companies (SOCIMIs). As laid down in Article 6 of Law 11/2009 of 26 October 2009, amended by Law 16/2012 of 27 December, companies that have opted for this scheme must distribute the profit for the year as dividends to shareholders, once the corresponding commercial obligations have been fulfilled, making the decision within six months as from each year-end and paying out the dividend within one month as from the date of the distribution resolution. In addition, in accordance with the amendments to Law 11/2021 of 9 July, the Company will be subject to a special 15% tax on retained earnings.

Should the Company's shareholders fail to approve the dividend distribution proposed by the Board of Directors, calculated as provided for in the said law, the law would be infringed and the Company would have to pay tax under the general tax regime and not the SOCIMI scheme.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

6. Goodwill on consolidation

Goodwill carried at 31 December 2024 and 2023 derives from the business combination completed on 14 May 2021 in which the parent company acquired 100% of Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector (Note 1). Movements during 2024 and 2023 are as follows:

	Thousand euro
Balance at 31.12.2022	64,180
Disposal	(19,537)
Balance at 31.12.2023	44,643
Disposal	(11,579)
Balance at 31.12.2024	33,064

The disposal in 2024 reflects the transfer due to value absorption recognised in relation to the increase in value of Montepino Logística's real estate assets since the date of the business combination (Note 1), in respect of which value generation had been forecast at that date.

The Group considers that this restatement represents the materialisation of expectations existing at the business combination date and therefore goodwill was reduced by the amount indicated.

In 2023, there were no increases in the value of those real estate assets. However, based on the recoverability analysis of goodwill carried out at year-end 2023, the present value of the profits that will be made by projects in progress which were expected to increase in value at the date of the business combination (and which are the origin of the goodwill) were below the carrying amount of the goodwill, so an impairment loss of €19,537 thousand was recognised in 2023.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

7. Investment property

Set out below is an analysis of investment property showing movements and taking into account the increase in fair value:

	Thousand euro				
	Land	Buildings	Installations	Investment property in course of construction	Total
Balance at 31.12.22	202,968	523,465	21,257	460,952	1,208,642
Cost	202,968	484,793	21,257	393,141	1,102,159
Incentives	-	13,310	-	-	13,310
Change in fair value	-	25,362	-	67,811	93,173
Carrying amount at 31.12.22	202,968	523,465	21,257	460,952	1,208,642
Additions	1,151	120,261	1,570	85,716	208,698
Fair value transfers	-	105,771	-	(105,771)	-
Other movements (incentives)	-	2,807	-	-	2,807
Change in fair value	-	(79,672)	-	(88,216)	(167,888)
Balance at 31.12.23	204,119	672,632	22,827	352,681	1,252,259
Cost	204,119	710,825	22,827	373,086	1,310,857
Incentives	-	16,117	-	-	16,117
Change in fair value	-	(54,310)	-	(20,405)	(74,715)
Carrying amount at 31.12.23	204,119	672,632	22,827	352,681	1,252,259
Additions	6,089	130,394	-	115,839	252,322
Disposals due to scope exits	-	-	-	(101,703)	(101,703)
Fair value transfers	69,689	72,591	-	(142,280)	-
Other movements (incentives)	-	6,647	-	-	6,647
Change in fair value	-	14,383	-	18,183	32,566
Balance at 31.12.24	279,897	896,647	22,827	242,720	1,442,091
Cost	279,897	913,810	22,827	244,942	1,461,476
Incentives	-	22,764	-	-	22,764
Change in fair value	-	(39,927)	-	(2,222)	(42,149)
Carrying amount at 31.12.24	279,897	896,647	22,827	242,720	1,442,091

At year-end 2024, the amount of €22,764 thousand is recognised as an increase in the value of investment property (2023: €16,117 thousand) due to the linearisation of rent-free periods (Note 4.14), which were adjusted as a fair value reduction in the capital gain.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

As regards 2024 additions, €52,244 thousand relates to the acquisition of plots of land, €30,791 thousand to other capitalisable costs and €169,287 thousand to progress billings (2023: €39,797 thousand related to the acquisition of plots of land, €23,440 thousand to other capitalisable costs and €145,461 thousand to progress billings).

In 2024, the Group capitalised interest totalling €2,402 thousand (2023: €434 thousand).

In 2023, prepayments amounting to €11,563 thousand were recognised for work carried out for future projects that had not been measured at fair value because they were pending execution of a public deed at year-end 2023. There are no prepayments of this kind at year-end 2024.

Accordingly, real estate assets carried at fair value amount to €1,440,246 thousand (2023: €1,239,387 thousand), relating primarily to the logistics sector. Note 4.5 identifies the main valuation input used by an independent expert and a sensitivity analysis based on changes in the main variables.

The Group has 54 projects at 31 December 2024, of which 27 generated monetary income in 2024 (2023: 51 projects, of which 21 generated monetary income) totalling €37,440 thousand (2023: €30,824 thousand). In addition, lease income accrued in the amount of €6,647 thousand due to the linearisation of the rent-free period (2023: €2,807 thousand) (Note 14.a). In 2024, direct operating costs (including repairs and maintenance) related to investment property that generated rental income and investment property that did not generate rental income amount to €3,889 thousand and €2,728 thousand, respectively.

As indicated in Note 4.5, investment property is carried at fair value and differences between fair value and cost are taken to the income statement for the year. At 31 December 2024, fair value was calculated based on the valuations of independent experts of recognised professional standing and long experience in the industry, using the discounted cash flow method, taking account of rent already agreed in future leases for the developments and using discount and growth rates that reflect the status of the development (Note 4.5).

Lucas González Cebolla

Traductor-Intérprete

Jurado de inglés

Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

Gross income of €32,565 thousand was recognised during the year as a result of the independent expert's calculation of fair value referred to in the previous paragraph (2023: gross expense of €167,888 thousand). This gross income is carried in the income statement under "Changes in fair value of investment property".

a) Investment property acquired from other related parties

In 2024, investment properties in the construction phase were acquired from other related parties for the sum of €14,005 thousand (2023: €14,076 thousand) (Note 18).

b) Assets pledged as collateral

At 31 December 2024, bank borrowings are recognised for an outstanding principal amount of €594,880 thousand (2023: €508,821 thousand) (Note 12) and are secured by investment property showing a cost of €895,472 thousand and a fair value of €1,168,714 thousand (2023: €759,159 thousand and €998,532 thousand, respectively).

c) Assets under operating leases

The Group leases a number of properties, referred to previously, under non-cancellable operating leases. These leases have different terms depending on the development.

Total minimum future instalments under non-cancellable operating leases are analysed below:

Category	Thousand euro	
	2024	2023
Less than 1 year	53,066	38,736
Between 1 and 5 years	221,138	213,918
Between 6 and 10 years	203,524	196,733
More than 10 years	267,226	288,392
	744,954	737,779

d) Insurance

The Group has taken out a number of insurance policies to cover risks relating to investment property. The coverage provided by these policies is considered to be sufficient.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

8. Analysis of financial instruments

8.1 Analysis by category

The carrying amount of each category of financial instruments stipulated in the recognition and measurement standard "Financial instruments" is as follows:

Financial assets are analysed below by nature and category:

	31 December 2024		31 December 2023	
	Non-current	Current	Non-current	Current
Financial assets at cost				
Equity instruments	1	-	1	-
Financial assets at amortised cost				
Trade receivables	-	5,503	-	8,174
Other financial assets at amortised cost	7,925	404	6,842	756
Cash and cash equivalents	-	7,137	-	19,296
Derivative financial instruments				
Used for hedging	6,840	-	14,573	-
Total	14,766	13,044	21,416	28,226

Financial liabilities are analysed below by nature and category:

	31 December 2024		31 December 2023	
	Non-current	Current	Non-current	Current
Liabilities at amortised cost				
Trade and other payables	8,666	44,890	7,791	39,958
Borrowings	586,055	12,266	492,066	6,482
Derivative financial instruments				
Used for hedging	4,322	-	4,476	-
Total	599,043	57,156	504,333	46,440

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024
(Thousand euro)

8.2 Analysis by maturity

The breakdown of financial assets by year of maturity at 31 December 2024 and 31 December 2023 is as follows:

FY 2024

	Thousand euro					
	Financial assets					
	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Security deposits (Note 9)	-	-	-	-	-	7,925
Equity instruments	-	-	-	-	-	1
Derivatives	-	6,840	-	-	-	6,840
Trade receivables	5,503	-	-	-	-	5,503
Other financial assets	404	-	-	-	-	404
Cash and cash equivalents	7,137	-	-	-	-	7,137
Totals	13,044	6,840	-	-	-	7,926
						27,810

FY 2023

	Thousand euro					
	Financial assets					
	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Security deposits (Note 9)	-	-	-	-	-	6,842
Equity instruments	-	-	-	-	-	1
Derivatives	-	-	14,573	-	-	14,573
Trade receivables	8,174	-	-	-	-	8,174
Other financial assets	756	-	-	-	-	756
Cash and cash equivalents	19,296	-	-	-	-	19,296
Totals	28,226	-	14,573	-	-	6,843
						49,642

The breakdown of financial liabilities by year of maturity at 31 December 2024 and 31 December 2023 is as follows:

FY 2024

	Thousand euro					
	Financial liabilities					
	2025	2026	2027	2028	2029	Total
Bank borrowings (Note 12)	12,266	371,493	-	128,468	79,332	6,762
Derivatives	-	-	-	2,639	1,683	4,322
Security deposits	-	-	-	-	-	8,666
Trade and other payables	44,890	-	-	-	-	44,890
Totals	57,156	371,493	-	131,107	81,015	15,428
						656,199

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

FY 2023

	Thousand euro					
						Financial liabilities
	2024	2025	2026	2027	2028	Other Total
Bank borrowings (Note 12)	6,482	-	369,102	-	98,156	24,808 498,548
Derivatives	-	-	-	-	2,725	1,751 4,476
Security deposits	-	-	-	-	-	7,791 7,791
Trade and other payables	39,958	-	-	-	-	- 39,958
Totals	46,440	-	369,102	-	101,881	34,350 550,773

9. Financial assets and other receivables

	Thousand euro	
	2024	2023
Long-term financial assets at amortised cost		
Equity instruments	1	1
Long-term deposits	2	2
Long-term security deposits	7,923	6,840
Hedging instruments		
Derivatives – Interest rate swap	6,840	14,573
	14,766	21,416
Short-term financial assets at amortised cost		
Short-term deposits	404	756
Trade receivables for sales and provision of services	5,503	8,174
Other receivables		
Other current assets	-	6,611
Current tax assets	74	74
Other amounts receivable from Public Administrations	3,768	14,723
	9,749	30,338

a) Long-term security deposits

Non-current security deposits relate primarily to amounts deposited with official bodies in respect of security deposits received from tenants (Note 12).

a) Hedging derivatives

At year-end 2024 and 2023, there are five financial instruments hedging variable-to-fixed rates (swaps) and maturing in the long term. One shows an asset position with a fair value of €6,840 thousand (2023: €14,573 thousand) and the other four show liability positions for a cumulative fair value of €4,322 thousand (2023: fair value of €4,475 thousand (Note 12).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

The Group arranged the derivatives to hedge cash flows of variable-rate loans obtained by various Group companies. The hedging relationships are highly effective prospectively and retrospectively, in cumulative terms, as from the designation date. Therefore, the Group has recognised the derivative's fair value in equity such that, at year-end 2024 and 2023, the amount recognised in equity for the hedging instruments reflects a gain of €2,872 thousand (€10,465 thousand at year-end 2023).

A net profit of €10,170 thousand on settlement of the hedging derivatives during the financial year ended 31 December 2024 is recognised in the income statement (2023: €8,025 thousand), under the same heading as the hedged item.

b) Trade receivables

Trade receivables mainly comprise rent billed for leased properties, change orders and amounts passed on to tenants.

c) Other amounts receivable from Public Administrations

The balance in other amounts receivable from Public Administrations reflects refunds of value added tax (VAT) accrued on investments made during the period.

d) Other current assets

The consolidated balance sheet heading "Other current assets" reflected a balance of €6,611 thousand in 2023 relating to investments in construction work in the properties, requested by future tenants, which are recovered at lease inception. No amount is recognised in this respect at year-end 2024.

10. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents break down as follows:

	Thousand euro	
	2024	2023
Cash	7,137	19,296
	7,137	19,296

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

Accounts are pledged in the amount of €404 thousand at year-end 2024 (2023: €756 thousand).

11. Shareholders' funds

a) Capital

The parent company was incorporated on 30 March 2021 with an initial share capital of €60 thousand consisting of 60,000 shares with a par value of €1 each, all fully subscribed and paid up by Bankinter S.A.

On 12 May 2021, capital was increased by €63,167 thousand through the issuance of 9,500 ordinary shares with a par value of €1 each and a share premium of €568,499 thousand or €9 per share. The unit issuance price of the new shares is therefore €10. The issuance costs of this capital increase amounted to €6,393 thousand and were taken directly to equity as a reduction in reserves.

The effective amount of the capital increase was €631,665 thousand. The increased share capital is fully-subscribed and paid-up. The Company ceased to be a sole shareholder company as a result of the share capital increase.

On 5 May 2022, capital was increased by €22,761 thousand through the issuance of ordinary shares with a par value of €1 each and a share premium of €226,477 thousand or €9.95 per share. The unit issuance price of the new shares was therefore €10.95. The issuance costs of this capital increase amounted to €2,657 thousand and were taken directly to equity as a reduction in reserves.

The effective amount of the capital increase was €249,238 thousand. The increased share capital was fully-subscribed and paid-up.

At 31 December 2024, Montepino Logística, S.A.'s share capital stands at €85,988 thousand, consisting of 85,988,040 fully-subscribed and paid-up shares with a par value of €1 each (2023: same situation).

No shareholder owns more than 10% of share capital at 31 December 2024 (2023: same situation).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

Since 6 June 2023, the parent company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market, fulfilling the obligation laid down by Law 11/2009 whereby SOCIMI shares must be admitted to listing on a regulated market or a multilateral trading system, whether in Spain or in any other country with which tax information is exchanged, within two years as from the date it opts to apply the SOCIMI scheme.

b) Share premium

The parent company's share premium balance stands at €768,547 thousand (2023: same situation) and is fully paid up. No dividends were paid out of the share premium balance in 2024, while in 2023 dividends were paid out of the share premium balance in the amount of €26,429 thousand.

c) Reserves

Set out below is a breakdown of reserves:

	Thousand euro	
	2024	2023
Parent company reserves	(51,986)	(35,155)
Consolidated reserves	(61,705)	78,085
	(113,691)	42,930

The parent company's reserves comprise its own reserves reflected in the individual annual accounts and other consolidation adjustments.

Legal reserve

Appropriations to the legal reserve are made in compliance with Article 274 of the Spanish Companies Act, which stipulates that 10% of the profits for each year must be transferred to this reserve until it represents at least 20% of share capital.

Under Law 11/2009 on listed property investment companies (SOCIMI), the legal reserve of companies that have opted to apply the special scheme provided by this law may not exceed 20% of share capital.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

d) Profit/(loss) for the year attributed to the parent company

The proposal for the distribution of the parent company's results to be submitted to the Annual General Meeting is as follows:

	Thousand euro	
	2024	2023
Available for distribution		
Profit/(loss)	7,078	(30,124)
	7,078	(30,124)
Application		
Prior-year losses	-	(30,124)
Dividends	6,370	-
Legal reserve	708	-
	7,078	(30,124)

e) Measurement adjustments

Set out below is a breakdown of measurement adjustments recognised at the 31 December 2024 and 2023 year-ends:

	Euro	
	2024	2023
Hedging transactions (Note 9)	2,872	10,465
	2,872	10,465

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

12. Financial liabilities and other payables

	Thousand euro	
	2024	2023
Long-term financial liabilities at amortised cost:		
Bank borrowings	586,055	492,066
Security deposits (Note 9)	8,666	7,791
Hedging instruments		
Derivative – Interest rate swap	4,322	4,476
	599,043	504,333
Short-term financial liabilities at amortised cost:		
Bank borrowings	11,794	5,997
Accrued unmatured interest	472	485
Fixed asset suppliers	33,753	34,996
Other payables	3,202	-
Payables	7,832	4,850
Accrued wages and salaries	103	112
Other payables		
Current tax liabilities	3	2
Other amounts payable to Public Administrations	567	806
	57,726	47,248

The carrying amounts of short-term financial liabilities are the same as their fair values, in view of their short-term nature, since the effect is discounting is immaterial.

a) Bank borrowings

The Group arranged three loans with financial institutions in 2024. At year-end 2024, nine financing agreements are in force (six at year-end 2023), under which €594,880 thousand has been drawn down and €51,363 thousand is drawable (2023: €502,821 thousand drawn down and €47,517 thousand drawable). They are carried at amortised cost and are associated with origination fees pending allocation at year-end 2024 in the amount of €8,825 thousand (2023: €10,758 thousand), the amount of €3,193 thousand having accrued and been recognised as a financial expense in 2024 (2023: €2,336 thousand).

A number of financial ratios had to be fulfilled under these loan agreements at 31 December 2024. The Group met all the contractual obligations at the year-end.

As indicated in Note 7, all these loans are secured by real estate assets.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

In addition, at year-end 2024 there are two bank credit lines with a limit of €20,000 thousand (2023: limit of €10,000 thousand), both maturing at 12 months, on which €11,815 thousand has been drawn down at the year-end (2023: €6,000 thousand drawn down at the year-end).

- c) Information on the deferral of payments to suppliers Additional Provision Three, "Duty of information", of Law 15/2010 of 5 July

Pursuant to Final Provision Two of Law 31/2014 of 3 December, amending Additional Provision Three of Law 15/2010 of 5 July, which amended Law 3/2004 of 29 December on measures to combat late payment in commercial transactions, and in connection with the information to be included in the notes to the annual accounts on the deferral of payments to suppliers in commercial transactions, calculated in accordance with the Spanish Institute of Accounting and Auditing's Ruling of 29 January 2016, the information is as follows:

	2024	2023
	Days	
Average supplier payment period	18	23
Ratio of transactions settled	17	22
Ratio of transactions pending payment	44	37
	Thousand euro	
Total payments made	11,617	15,914
Total payments pending	425	916
	2024	2023
Total number of invoices settled	935	1,832
Total monetary amount of invoices settled (thousand euro)	11,617	15,914
	Thousand euro	
Number of invoices settled within the period stipulated in late-payment legislation	766	1,598
Monetary amount of invoices settled within the period stipulated in late-payment legislation	10,782	14,619
Percentage of total number of invoices	82%	87%
Percentage of total payments	93%	92%

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

13. Deferred taxes

Deferred taxes are analysed below:

	Thousand euro	
	2024	2023
Deferred tax assets		
- Tax credits for tax-loss carryforwards	5,472	5,007
- Temporary differences	1,954	1,967
	7,426	6,974
Deferred tax liabilities		
- Consolidation adjustments (FV measurement of Investment property)	(80,620)	(73,304)
	(80,620)	(73,304)
	(73,194)	(66,330)

Movements during 2024 and 2023 in deferred taxes are as follows:

	Thousand euro				
Deferred taxes	Assets - Deductible interest	Change in fair value	Tax credits	Derivatives	Total
Balance at 31 December 2023	1,599	(73,304)	5,007	368	(66,330)
Charged (credited) to income statement	-	(7,316)	465	-	(6,851)
Charged (credited) to equity	-	-	-	13	(13)
Balance at 31 December 2024	1,599	(80,620)	5,472	355	(73,194)

	Thousand euro				
Deferred taxes	Assets - Deductible interest	Change in fair value	Tax credits	Derivatives	Total
Balance at 31 December 2022	1,599	(99,630)	5,731	-	(92,300)
Charged (credited) to income statement	-	26,326	(724)	-	25,602
Charged (credited) to equity	-	-	-	368	368
Balance at 31 December 2023	1,599	(73,304)	5,007	368	(66,330)

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

Deferred tax assets reflecting tax credits for tax-loss carryforwards net the deferred tax liabilities, since these assets and liabilities are expected to be realised simultaneously, except for the company RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda., in which they are carried as deferred tax assets (in the amount of €663 thousand; €176 thousand at 31 December 2023) since the SOCIMI scheme is not applicable and they are considered to be recoverable.

Deferred tax assets are recognised up to the limit of the deferred tax liabilities. The Group has not recognised new deferred tax assets since the SOCIMI scheme was first applied. The cumulative amount of tax losses not capitalised totals €58,849 thousand (tax payable of €14,873 thousand).

The companies' tax losses may only be used to offset the Group's income taxed under the general corporate income tax regime.

Deferred tax liabilities are determined based on the difference between the carrying amount of investment properties measured at market value (IFRS base) and their tax value (acquisition cost, net of deductible depreciation charges and impairment losses), up to the limit of this value at the date the companies subject to the SOCIMI scheme became SOCIMIs (all the Group companies except El Higuero Logística, S.L.U. and RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda). They include the deferred taxes associated with the Group's investment properties that would accrue were the assets to be transferred at the fair value at which they are recognised, using the applicable effective rate.

As indicated in Note 15, the increase in value of investment property acquired by subsidiaries subject to the SOCIMI scheme gives rise to temporary differences at the 0% tax rate and therefore no deferred tax liability has been recognised during the period in which the SOCIMI scheme has been applicable.

14. Income and expenses

a) Revenue

Revenue relates to lease agreements entered into with tenants in the course of the Group's business and is obtained entirely in the domestic market.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

Revenue for 2024 amounted to €47,560 thousand (2023: €36,611 thousand), comprising €6,647 thousand accrued during the period of rent incentives over the minimum lease term (Note 4.14) (2023: €2,807 thousand) and rent already billed in the amount of €37,440 thousand (2023: €30,824 thousand). Revenue also includes general property costs recharged to the tenants in the amount of €3,237 thousand (2023: €2,516 thousand). Revenue accrued to a Group company for development coordinator activities in the amount of €236 thousand (2023: €464 thousand).

b) Other operating expenses

	Thousand euro	
	2024	2023
External services	(17,185)	(14,313)
Taxes	(2,024)	(1,878)
	<u>(19,209)</u>	<u>(16,191)</u>

"External services" relate basically to services provided by other related parties in the amount of €10,949 thousand (2023: €9,703 thousand) (Note 18).

c) Raw materials and consumables

In 2024, raw materials and consumables amounted to €236 thousand (2023: €465 thousand), relating to development coordinator activities for third-party plots performed by one of the Group's subsidiaries, no margin having been recognised on the activity (Note 4.14).

d) Profit/(loss) due to loss of control of consolidated investments

On 6 November 2024, the parent company sold 100% of the share capital of Montepino Logística Zaragoza, S.L. for €101,452 thousand, recognising income of €13,296 thousand in the income statement.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

e) Change in fair value of investment property

As indicated in Note 7, a profit of €32,565 thousand (2023: loss of €167,888 thousand) was recognised in the amount of the difference between the fair value and cost of investment property, supported by independent expert valuations.

f) Staff costs

Staff costs relate only to eight employees in 2024 and 2023, management tasks having been performed by the company Valfondo Gestión, S.L.U. during the year (Note 18).

15. Corporate income tax and tax situation

At 31 December 2024, the parent company and a relevant number of its subsidiaries apply the SOCIMI scheme, while El Higuero Logística, S.L.U. and RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda are governed by the general corporate income tax regime. As indicated in Note 4.8, taxation under this scheme is based on a general rate of 0% corporate income tax, provided certain requirements are met. However, special taxes of 19% and 15% may accrue and will be treated as corporate income tax payments in certain circumstances explained below. In the event of tax losses, Article 26 of the CIT Act does not apply. The rules for deductions and allowances provided by Chapters II, III and IV of that law are not applicable either. All matters not envisaged in the SOCIMI Law are governed secondarily by Law 27/2014 on Corporate Income Tax.

The parent company and its subsidiaries under the SOCIMI scheme will be required to pay a special tax in either of the following two circumstances:

- 19% of the entire amount of dividends or shares in profits paid to shareholders owning at least 5% of share capital, where the dividends, for the shareholders, are tax exempt or subject to an effective rate of tax below 10%.
- 15% of the portion of profits for the year not effectively distributed to the shareholders deriving from income not already taxed at the general income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of the SOCIMI Law.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

In the event that the asset holding requirement stipulated in Article 3.3 of Law 11/2009 (3 years) is not fulfilled, the income resulting from the transfer (in the case of shares) or from transfer and exploitation (in the case of real estate assets) will be subject to the general corporate income tax regime and taxed (and, if applicable, regularised) under the general regime at the general rate of 25%, in accordance with Article 125.3 of the CIT Act. In 2024, the parent company sold the shares in Montepino Logística Zaragoza, S.L., which was included in the tax scheme on 1 January 2022. The resulting income was therefore taxed under the general regime.

Set out below is the reconciliation of reported results and the corporate income tax base for 2024 and 2023, aggregating the individual taxable amounts:

2024	Thousand euro	
	Consolidated income statement	
	General regime	SOCIMI scheme
Reported profit/(loss) after tax	23,595	10,443
Corporate income tax	1,931	4,919
	25,526	15,362
<u>Permanent differences</u>	(12,210)	7
<u>Temporary differences</u>		
• Consolidation adjustments		
o Adjustment due to FV measurement of investment property	(11,139)	(21,426)
o Absorption of investment property restatement	-	11,579
o Adjustment for accounting depreciation/amortisation	-	(22,280)
o Impairment adjustments to investments in Group companies	-	(2,431)
o Impairment adjustment to properties	-	6,074
o Other	-	18
• Amortisation of restatement	-	5,180
• Impairment of investees	-	2,431
• Impairment of investment property	-	(6,074)
• Limit on deductibility of financial expenses	-	10,043
• Other temporary differences	-	(3)
<u>Offset of tax-loss carry forwards</u>	(643)	-
Tax base	1,534	(1,520)

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

2023	Thousand euro	
	Consolidated income statement	
	General regime	SOCIMI scheme
Reported profit/(loss) after tax	(11,161)	(145,683)
Corporate income tax	(2,342)	(23,262)
	(13,503)	(168,945)
Permanent differences	-	40
Temporary differences		
• Consolidation adjustments		
o Adjustment due to FV measurement of investment property	10,426	157,462
o Absorption of investment property restatement	-	19,536
o Adjustment for accounting depreciation/amortisation	-	(17,517)
o Impairment adjustments to investments in Group companies	-	(28,324)
o Impairment adjustment to properties	-	(13,422)
• Amortisation of restatement	-	5,180
• Impairment of investees	-	28,324
• Impairment of investment property	-	13,422
• Limit on deductibility of financial expenses	-	6,212
• Other temporary differences	-	21
Tax base	(3,077)	1,989

The general regime section includes the taxable results contributed by the companies that do not come under the SOCIMI scheme. In 2024, it also reflects the income of the companies under the SOCIMI scheme that were taxed under the general regime.

Current corporate income tax is equal to 25% of the tax bases of the companies that recorded taxable income outside the SOCIMI scheme, save for the Portuguese company (21%).

Income tax (expense)/income is analysed below:

	Thousand euro	
	2024	2023
Deferred tax	6,850	25,604
	6,850	25,604

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

Permanent differences relate to amounts arising from the sale of the shareholding in Montepino Logística Zaragoza, S.L.U., the income from the transaction being 95% exempt due to meeting the requirements of Article 21 of the Corporate Income Tax Act.

In both 2024 and 2023, the temporary differences arising from consolidation adjustments mainly comprise fair value adjustments to investment property, accounting depreciation/amortisation adjustments and the goodwill write-off. In addition, in 2024 and 2023 consolidation adjustments are recognised for the impairment of the parent company's ownership interests in Group companies and the above-mentioned impairment of properties.

Positive temporary differences relate essentially to differences between the accounting and tax amortisation charges resulting from the mergers completed since the Group was formed, to non-deductible impairment losses on shareholdings in Group companies, to impairment losses on properties and to the limit on the deductibility of financial expenses.

The Group records tax credits for tax losses generated in the amount of €22,392 thousand at 31 December 2024. Deferred tax assets are recognised up to the limit of the deferred tax liabilities. The cumulative amount of tax losses not capitalised totals €58,849 thousand (tax payable of €14,873 thousand).

The Group companies are open to inspection by the tax authorities for the last four years and the main taxes to which they are subject, i.e. since the incorporation of the companies that were formed in the last four years.

In accordance with current legislation, tax assessments may not be considered definitive until the returns filed have been inspected by the tax authorities or the four-year limitation period has ended. The Company's directors do not expect any significant additional liabilities to arise in the event of an inspection of the years open to inspection.

As a result, among other things, of the different interpretations to which current tax legislation lends itself, additional liabilities could arise as a result of an inspection. In any event, the directors consider that any such liabilities will not have a significant effect on the consolidated annual accounts.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

16. Net financial income/(expense)

	Thousand euro	
	2024	2023
Financial income:		
From marketable securities and other financial instruments		
- From third parties	250	10
	250	10
Financial expenses (Note 12):		
Borrowing costs	(18,021)	(12,125)
Loan origination fees	(3,193)	(2,338)
Other financial expenses	(45)	(42)
	(21,259)	(14,505)
Change in fair value of financial instruments	-	1
Net financial income/(expense)	(21,009)	(14,494)

In 2024, financial expense of €3,193 thousand (2023: €2,338 thousand) was recognised for the amortised cost of the loans referred to in Note 12.

17. Directors' and senior management remuneration

Parent company's Board directors' remuneration

The members of the parent company's Board of Directors did not carry out any transactions outside the ordinary course of business or applying non-market terms with the parent company or any other Group company.

In 2024, no wages or salaries accrued to or were received by the parent company's Board directors, although per diems accrued in the amount of €24 thousand (2023: €30 thousand) for attendance at Board meetings.

No contributions were made to pension plans or funds for members of the parent company's Board of Directors in 2024 or 2023.

No advances or loans were granted to the Board directors during the year. Neither were any directors' liability insurance premiums fully or partially paid in the current or previous years.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

There are seven non-employee directors at year-end 2024 and 2023, all men.

Senior management remuneration

The Company considers that there are no other senior management personnel, since these duties are performed externally by a different company (Note 18).

Directors' conflicts of interest

As regards the duty to avoid conflicts of interest with the parent company, during the year the directors holding office on the parent company's Board fulfilled the obligations stipulated in Article 228 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act. Both the Board directors and their related parties avoided the conflicts of interest envisaged in Article 229 of the said Act.

18. Other related-party transactions

Set out below is a breakdown of transactions and year-end balances with related parties by company:

	Thousand euro	
	2024	2023
Transactions:		
Purchases of investment property and project management services		
Other related parties:		
- Valfondo Gestión, S.L.U.	8,851	8,813
- Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	5,154	5,263
Services received and provided (other related parties):		
- Valfondo Gestión, S.L.U.	6,481	5,860
- Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	4,468	3,881
- Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	(39)	(38)
	24,915	23,779



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

	Thousand euro	
	2024	2023
Balances payable and receivable:		
Other related parties:		
- Valfondo Gestión, S.L.U.	(2,148)	(2,060)
- Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	47	46
- Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	(1,197)	(157)
- Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	(1,131)	(992)
	(4,429)	(3,163)

These balances payable to related parties are carried under "Sundry payables" in 2024 and 2023. Balances receivable were carried under "Trade receivables for sales and provision of services" in 2024 and 2023.

These transactions were completed at fair value.

The services received from Valfondo Gestión, S.L.U. relate to bookkeeping, property management services and asset management services under the "Business Management Agreement" dated 14 May 2021, whereby that company mainly performs management, administration, customer relations and project monitoring tasks.

The agreement also stipulates a performance fee that will accrue and be calculated and settled in the event of a change of control in the Company, divestment or once 10 years have elapsed as from the agreement signing date. No fee is recognised at year-end 2024 or 2023 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

Although there is no shareholder relationship with the Company, it is classed as a related party under IAS 24 due to being a management company that influences operating, business and management decisions, as well as sharing certain directors or executives with the Company. For tax purposes, it is not deemed to be a related party under Article 18 of Corporate Income Tax Act 27/2014 of 27 November.

Services received from Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. (previously provided by Bankinter S.A. and transferred to Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. in 2023) relate partly to management services under the "Strategic Advisory Services Agreement" of 14 May 2021.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024 (Thousand euro)

The above-mentioned agreement also stipulates a performance fee that will accrue and be calculated and settled in the event of a change of control in the Company, divestment or once 10 years have elapsed as from the agreement signing date. As in the case of Valfondo Gestión, S.L.U., no fee is recognised at year-end 2024 or 2023 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

19. Reporting requirements applicable to SOCIMIs. Law 11/2009

The information that must be reported due to the fact that the parent company and some of its subsidiaries are SOCIMIs is included in the relevant notes to the individual annual accounts.

20. Environmental information

LEED certificates were obtained in 2024 and 2023 attesting to the fact that the buildings meet the required eco-efficiency and sustainability standards. These certificates were granted due to the use of materials that more than meet the required quality standards in the various developments executed.

21. Events after the reporting period

There have been no events having a material effect on these consolidated annual accounts since the year-end.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

(Thousand euro)

22. Audit fees

The fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. and other PwC network firms during 2024 and 2023 are set out below:

2024	Thousand euro		
	PwC	Other PwC network firms	Total
Items			
Audit services	86	-	86
Other assurance services	-	-	-
Tax advice	-	5	5
Total	86	5	91

2023	Thousand euro		
	PwC	Other PwC network firms	Total
Items			
Audit services	84	-	84
Other assurance services	-	-	-
Tax advice	-	-	-
Total	84	-	84

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

APPENDIX I - SUBSIDIARIES INCLUDED IN THE SCOPE OF CONSOLIDATION

FY 2024	Thousand euro Carrying amount in parent company	Incorporation date	% control	Shareholders' funds (Thousand euro)				
				Capital	Reserves	Other items	Profit/(loss) for the year	Shareholder contributions
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	258,468	27/12/2017	100%	135	196,923	(28,000)	727	460
Montepino Logística Last Mile, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	80,048	29/10/2018	100%	3	59,735	991	613	290
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	64,309	07/08/2019	100%	3	-	(2,616)	(817)	48,959
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	66,978	03/07/2018	100%	15	105	(2,288)	(586)	55,510
Montepino Logística Levante, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3	-	(19)	(10)	70
Montepino Logística Ruiseñor, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	43,219	24/04/2018	100%	85	(3,951)	(4,973)	(441)	54,221
Inmobisanro Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	150,169	30/12/2004	100%	4	15,573	(4,001)	(3,407)	107,086
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisbon)	70,997	01/08/2022	100%	3	-	(661)	(1,837)	70,994
El Higueron Logística, S.L., Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	58	21/12/2022	100%	3	-	(7)	(7)	55

Thousand euro	FY 2023	Carrying amount in parent company	Incorporation date	% control	Shareholders' funds (Thousand euro)				
					Capital	Reserves	Other items	Profit/(loss) for the year	Shareholder contributions
		265,038	27/12/2017	100%	135	208,492	(14,434)	(13,566)	-
		83,467	29/10/2018	100%	3	63,155	(991)	289	-
		56,901	07/08/2019	100%	3	-	(1,814)	(801)	34,579
		67,998	03/07/2018	100%	15	105	(1,767)	(521)	56,530
		73	28/03/2021	100%	3	-	(11)	(9)	70
		9,064	28/03/2021	100%	3	-	(124)	(99)	9,080
		42,699	24/04/2018	100%	85	3,950	(4,522)	(452)	53,701
		139,909	30/12/2004	100%	4	15,573	(428)	(3,573)	96,826
		59,957	01/08/2022	100%	3	-	(85)	(576)	59,954
		3	21/12/2022	100%	3	-	-	(7)	-

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

In accordance with current legislation, the 2024 Management Report is set out below, its content fulfilling the requirements of Article 262 of the Spanish Companies Act.

Macroeconomic scenario

Spain's economy kept up a very solid rate of growth throughout the year, having improved by a quarterly 0.8% or more in the first three quarters of 2024. There were changes in the pillars of growth, however. In the first quarter, the external sector was the main protagonist, thanks to the recovery of foreign trade in goods and the sound performance of the tourism industry and exports of non-tourism services. From then on, both private and public consumption consolidated as the main factors explaining GDP growth, compensating for weak external demand.

For the fourth quarter, the leading indicators suggest that this positive trend will persist, with domestic demand continuing to drive activity in the final quarter of the year.

Domestic demand was the main driver of growth. The moderation of inflation and the consequent recovery of real wages, the relaxation of monetary policy and the updating of public employees' salaries were the determining factors in the recovery of both public and private consumption. Conversely, investment remained weak throughout the year, without making a significant contribution to growth, a situation that we hope will change in the coming quarters.

The external sector, which had a positive impact at the beginning of the year, showed signs of weakening as 2024 progressed. Goods exports were affected by the slowdown of the main trading partners, while imports increased due to the strengthening of domestic demand. Despite this weakness, tourism remained strong, exceeding prior-year figures and contributing significantly to economic growth.

The employment market was still remarkably dynamic in 2024, with high rates of job creation and limited unemployment, the unemployment rate having progressively fallen from 12.3% at the start of the year to 11.2% in the third quarter. However, from the mid-year onwards, certain signs of exhaustion began to appear and a trend towards the normalisation of job creation was observed, in line with expectations of job market stabilisation.

In terms of prices, inflation moderated and even fell temporarily below the 2% target during the year. In the absence of the final data for December, headline inflation in 2024 will close at an annual average of 2.7%, 0.8 p.p. below 2023. The moderation of core inflation will be more intense, from 6% in 2023 to slightly below 3%.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

This moderation was driven mainly by more stable energy and food prices, although services still exerted some pressure due to increased labour costs.

In the logistics market, 2024 was a good year and contracting figures recovered to exceed 2023 by 23%, returning to levels close to 2021 and 2022, which were excellent. In terms of new logistics space contracted, the year ended above 2.5 million m² contracted in the whole of Spain, which was considerably above the previous year. Central Spain accounted for 41% and Catalonia for 28%. Regarding investment in the sector, the figures recovered with respect to 2023, having risen 21%, nearly three quarters of which was made in a very positive second half of the year. This good end to the year was possible thanks to a reduction in financial costs and the slight contraction of yields, with a greater contraction expected in 2025.

The rent growth that began in 2022 and clearly persisted in 2023 continued throughout the year, although this increase is already stabilising, as are the financial and construction costs of developing new logistics platforms.

The Group's situation

The Group continued to focus on growth by expanding its asset portfolio, consolidating projects launched in previous years and starting new projects. In 2024, the Group handed over a total of 244,300 m² of new logistics buildings to its customers (all of them pre-leased), entailing a 30% increase in revenue compared to the previous year, up to €47.6 million in annual rents.

During this period, the Group's lease commitments for the turnkey construction of logistics properties reached a total area of over 94,300 m² and 97.8% occupancy of the operational portfolio. Three new customers were added to the portfolio.

The Group has 54 projects at 31 December 2024, of which 31 are operational (23 generated monetary income in 2024). Eight of these projects are in the construction phase, representing a total leased area of over 154,185 m², which will bring annual revenue growth of €9.12 million once handed over to customers.

The Group's revenue for the year totalled €47.6 million, having risen by 30% on the previous year. Our customers performed extremely well and there were no defaults on rent payments. EBITDA, calculated as operating profit net of goodwill impairment, changes in the fair value of investment property and profit/(loss) on disposal of financial instruments amounted to €27.6 million compared to €19.5 million in the previous year (42% increase).

The change in the fair value of investment property reflected in the income statement for the year amounted to €32.6 million.



The value of real estate assets rose by €189.8 million up to €1,442 million.

The Group continued to absorb the goodwill generated on first-time consolidation, the amount of €11.6 million having been charged to 2024 results (€19.5 million in 2023).

The Group has a solid financial situation that will allow future commitments to be honoured. Drawable bank borrowings and financing in course will ensure that the Group can meet short-term obligations arising from the strong growth strategy followed. The Group's equity stands at €778 million, placing the solvency ratio at 51.5%, this being the ratio of equity to total liabilities.

Since 6 June 2023, the parent company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market, fulfilling the obligation laid down by Law 11/2009, whereby SOCIMI shares must be admitted to listing on a regulated market or a multilateral trading system.

Context and outlook

The outlook for 2025 is favourable, although we expect less dynamism than in 2024. Spain will continue to show more positive trends than the other euro area countries, thanks to consumption, investment and tourism. Inflation is expected to approximate the 2% target.

Despite the positive outlook for the Spanish economy, various risks could affect performance in 2025, influencing both growth and economic stability, including: (i) increased trade protectionism following Trump's victory, (ii) geopolitical tensions and (ii) national political fragmentation.

As regards monetary policy, the monetary normalisation cycle that began in 2024 is expected to continue, as the ECB is likely to cut interest rates further during the year.

2025 is expected to see a compression of yields, which would favour an increase in asset values. There is still very solid demand from tenants, with contracting levels recovering. The upward trend in rent is moderating and is expected to stabilise along with macroeconomic conditions. The most significant effect of the rise in construction costs and the notable increase in finance costs has already ended and the investment market will recover. Although at-risk project construction without a customer has been suspended, it favours our business, which is focused on turnkey construction and long-term leases.

In this context, the Group will continue to focus on developing and leasing logistics space through a growth plan that will allow it to remain a benchmark at the national level while maintaining its characteristic competitiveness, effectiveness and quality.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Financial risk management

The Group's activities are exposed to various types of financial risk: market risk (interest rate risk), credit risk, liquidity risk and tax risk. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the companies' financial performance.

The Group manages liquidity risk prudently by keeping sufficient cash and drawable financing to meet its commitments.

The Group hedges interest rate risk arising from variable-interest financing.

Sustainability

In line with its commitment to transparency and non-financial reporting, the Group has presented its 2023 Annual Sustainability Report, drawn up in accordance with the requirements and principles laid down in the Sustainability Reporting Guidelines prepared by the Global Reporting Initiative (GRI) and the European Real Estate Association's Sustainability Best Practices Recommendations (EPRA sBPR). As a new feature in 2024, the report has also been prepared following the reporting principles set out in the European CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive), which will be mandatory in the short term. In doing so, the Group has sought to anticipate the implications of the new sustainability reporting requirements, thus minimising the risks of adapting to the new regulations as soon as possible. Among the tasks undertaken in this adaptation process, the Group analysed dual materiality in management for the first time, identifying the material ESG topics to be addressed from the double financial and non-financial perspective.

Also for the first time, the Group took part in the EPRA awards for the rigour and content of sustainability reports, winning a prize in the Silver category in the first year it participated.

The Group also undertook the first analysis of operating portfolio alignment with the European green taxonomy and is already working to align new developments and integrate the requirements into projects.

As regards climate change adaptation and mitigation, the Group selected five assets for a specific analysis of physical climate risks, which provided more detailed information on how exposed and vulnerable the assets are to these risks. The decarbonisation objectives that the Group must meet have been identified under the SBTi have been identified and there are plans to launch a decarbonisation plan to determine how to achieve them. Finally, the Group has carried out the CRREM analysis of its operating portfolio to identify which assets are exposed to climate transition risk.



As in previous years, the Group improved its score in the Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), the leading index for assessing ESG factors in the real estate sector, obtaining the maximum rating of five green stars for the third consecutive year in the two assessments in which it participates (operating assets and assets under development), and achieving full marks in criteria affecting social and governance aspects. It should also be noted that the Group has been recognised as an industry leader both regionally and globally within GRESB.

In Sustainable Building Promotion and Management, the Group added new sustainable design and construction certificates to its portfolio in 2024. Within the LEED certification, all the certificates together have achieved the highest level awarded by this organisation, Platinum. Of the buildings handed over in 2024, the Illescas 2A project stands out and is close to achieving double certification, LEED Platinum and BREEAM Outstanding, a milestone in the sector and in the country.

Other matters

The Group had only eight employees in 2024, management tasks having been performed by the company Valfondo Gestión, S.L.U. during the year

The average supplier payment period was 18 days.

No R&D activities were carried out in 2024.

The parent company had no dealings in own shares during the year, either itself or for the account of a third party. None of the Group companies hold any treasury shares.

Events after the reporting period

There have been no events having a material effect on the Group since the year-end.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

AUTHORISATION FOR ISSUE OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS AND CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

On 20 March 2025, in accordance with Article 253 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act and Article 44 of the Code of Commerce, the directors of Montepino Logística SOCIMI, S.A. hereby issue the Consolidated Annual Accounts and Management Report for the year ended 31 December 2024, consisting of the preceding documents, which have been initialled by the Non-Voting Secretary by delegation of the other members of the Board of Directors.

- a) Consolidated balance sheet at year-end 2024.
- b) Consolidated income statement for 2024.
- c) Consolidated statement of comprehensive income for 2024.
- d) Consolidated statement of changes in equity for 2024.
- e) Consolidated cash flow statement for 2024.
- f) Notes to the consolidated annual accounts for 2024.
- g) Consolidated Management Report for 2024.

SIGNATORIES:

Fernando Moreno Marcos
Chair

Juan Jose Vera Vera
Vice-Chair

Juan José Vera Villamayor
Director

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Ignacio Larrú Martínez
Director

Victor Martí Gilabert
Director

Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Director

Jaime Iñigo Guerra Azcona
Director

Alfonso Cárcamo Gil
Non-Voting Secretary

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

AUTHORISATION FOR ISSUE OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS AND CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2024

On 20 March 2025, in accordance with Article 253 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act and Article 44 of the Code of Commerce, the directors of Montepino Logística SOCIMI, S.A. hereby issue the Consolidated Annual Accounts and Management Report for the year ended 31 December 2024, consisting of the preceding documents, which have been initialled by the Non-Voting Secretary by delegation of the other members of the Board of Directors.

- a) Consolidated balance sheet at year-end 2024.
- b) Consolidated income statement for 2024.
- c) Consolidated statement of comprehensive income for 2024.
- d) Consolidated statement of changes in equity for 2024.
- e) Consolidated cash flow statement for 2024.
- f) Notes to the consolidated annual accounts for 2024.
- g) Consolidated Management Report for 2024.

SIGNATORIES:

Fernando Moreno Marcos
Chair

[Signature]

Juan Jose Vera Vera
Vice-Chair

[Signature]

Juan José Vera Villamayor
Director

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

Ignacio Larrú Martínez
Director

[Signature]

Victor Martí Gilabert
Director

[Signature]

Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Director

[Signature]

Jaime Iñigo Guerra Azcona
Director

[Signature]

Alfonso Cárcamo Gil
Non-Voting Secretary

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Don Lucas González Cebolla, Traductor-Intérprete Jurado de inglés, en virtud de título otorgado por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y exacta al inglés de un documento redactado en español.

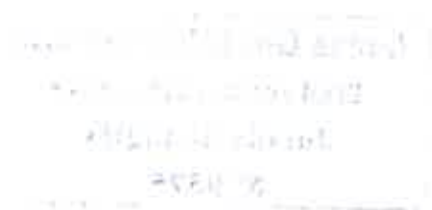
En Madrid, a 8 de abril de 2025.

Mr Lucas Gonzalez Cebolla, Sworn Translator and Interpreter of English appointed by the Ministry of Foreign Affairs, European Union and Cooperation, hereby certifies that the preceding translation is an accurate and faithful translation into English of a document written in Spanish.

Signed in Madrid on 8 April, 2025.



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526



Montepino Logística SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2024

Informe de gestión consolidado

08 ABR. 2025

08 ABR. 2025

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526



08 ABR 2025

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Informe de auditoría de cuentas anuales consolidadas emitido por un auditor independiente

A los accionistas de Montepino Logística SOCIMI, S.A.:

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Montepino Logística SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 consolidadas de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Pº de la Constitución, 4, 50008 Zaragoza, España
Tel.: +34 976 796 100 / +34 902 021 111, Fax: +34 976 794 651, www.pwc.es

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.064, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias	

Tal como se indica en la nota 7 de la memoria consolidada, el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 1.442.091 miles de euros. De acuerdo con lo indicado en la nota 4.5 de la memoria consolidada, estos activos se registran por su valor razonable al cierre del ejercicio, registrando los cambios en dicho valor razonable en la cuenta de resultados consolidada.

Para obtener el valor razonable de dichos activos, el Grupo solicita valoraciones realizadas por un experto independiente, el cual es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

Nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y los resultados del Grupo y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante de dichos activos y su respectivo impacto en la cuenta de resultados consolidada y en el balance consolidado.

Hemos obtenido las valoraciones de todas las inversiones inmobiliarias realizadas a cierre del ejercicio por el experto independiente y hemos evaluado los requisitos sobre su competencia e independencia.

Hemos comprobado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Para ello, entre otros procedimientos de auditoría, hemos mantenido reuniones con el valorador y hemos comprobado la razonabilidad de las variables utilizadas en la valoración, entre las que se incluyen las tasas de descuento y de crecimiento empleadas.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las notas 4.5 y 7 de la memoria consolidada.

Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la razonabilidad de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2024, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, 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 consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado 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 consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Lucas González Cebollá 8 APR 2025
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

8-4-25
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526



Montepino Logística SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, 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 del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Javier Campos Leza (20427)

24 de marzo de 2025

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JUHADDI
DE CUENTAS DE ESPAÑA

PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 08/25/00613

96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:

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

8-4-25
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

**Montepino Logística SOCIMI, S.A. y
sociedades dependientes**

Cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2024



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2024	2023
ACTIVO NO CORRIENTE		1.492.625	1.320.718
Inmovilizado intangible	6	33.064	44.643
Fondo de comercio de consolidación		33.064	44.643
Inversiones inmobiliarias	7	1.442.091	1.252.259
Inversiones financieras a largo plazo	8,9	14.766	21.416
Instrumentos de patrimonio		1	1
Derivados		6.840	14.573
Otros activos financieros		7.925	6.842
Activos por impuesto diferido	13	2.616	2.143
Periodificaciones a largo plazo		88	257
ACTIVO CORRIENTE		17.947	50.621
Existencias		29	29
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,9	9.345	22.971
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		5.503	8.174
Activos por impuesto corriente		74	74
Otros créditos con Administraciones Públicas		3.768	14.723
Inversiones financieras a corto plazo	8,9	404	756
Otros activos financieros		404	756
Periodificaciones a corto plazo		1.032	958
Otros activos corrientes	9	-	6.611
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8,10	7.137	19.296
TOTAL ACTIVO		1.510.572	1.371.339

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.

[Firma manuscrita]

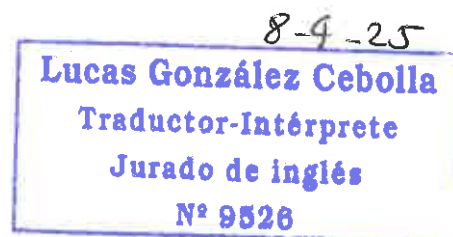
8-9-25
Lucas González Cebolla
 Traductor-Intérprete
 Jurado de inglés
 Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2024 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2024	2023
PATRIMONIO NETO		777.754	751.086
Fondos propios		774.882	740.621
Capital	11	85.988	85.988
Prima de emisión	11	768.547	768.547
Reservas	11	(113.691)	42.930
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		34.038	(156.844)
Ajustes por cambio de valor	11	2.872	10.465
PASIVO NO CORRIENTE		674.889	572.806
Provisiones a largo plazo		36	-
Deudas a largo plazo	8,12	599.043	504.333
Derivados		4.322	4.476
Deudas con entidades de crédito		586.055	492.066
Otros pasivos financieros		8.666	7.791
Pasivos por impuesto diferido	13	75.810	68.473
PASIVO CORRIENTE		57.929	47.447
Deudas a corto plazo	8,12	49.221	41.478
Deudas con entidades de crédito		12.266	6.482
Otros pasivos financieros		36.955	34.996
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,12	8.505	5.770
Acreedores varios		7.832	4.850
Personal		103	112
Pasivos por impuesto corriente		3	2
Otras deudas con las Administraciones Públicas		567	806
Periodificaciones a corto plazo		203	199
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.510.572	1.371.339

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocios	14	47.560	36.611
Prestaciones de servicios		47.560	36.611
Trabajos realizados por la empresa para su activo fijo		83	-
Aprovisionamientos	14	(236)	(465)
Gastos de personal		(603)	(417)
Sueldos, salarios y asimilados		(485)	(319)
Cargas sociales		(118)	(98)
Otros gastos de explotación	14	(19.209)	(16.191)
Servicios exteriores		(17.185)	(14.313)
Tributos		(2.024)	(1.878)
Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	14	13.296	-
Resultado por la pérdida de control de una dependiente		13.296	-
Otros resultados		20	(67)
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	32.565	(167.888)
Deterioro del fondo de comercio	6	(11.579)	(19.537)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		61.897	(167.954)
Ingresos financieros		250	10
Gastos financieros		(21.259)	(14.505)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		-	1
RESULTADO FINANCIERO	16	(21.009)	(14.494)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		40.888	(182.448)
Impuestos sobre beneficios	15	(6.850)	25.604
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		34.038	(156.844)
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	11	34.038	(156.844)

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.

Lucas González Cebolla

8-9-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

	2024	2023
RESULTADO CONSOLIDADO NETO	34.038	(156.844)
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (Nota 11)	2.577	(7.488)
Por cobertura de flujos de efectivo	2.224	(7.856)
Efecto impositivo	353	368
Transferencia a la cuenta de resultados consolidada	(10.170)	(8.025)
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 9)	(10.170)	(8.025)
Efecto impositivo	-	-
RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	26.445	(172.357)

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo inicio ejercicio 2023	85.988	794.976	10.328	32.604	25.978	949.874
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	(156.844)	(15.513)	(172.357)
Operaciones con socios o propietarios:						
- Reparto de dividendos (Nota 11)	-	(26.429)	-	-	-	(26.429)
- Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	32.602	(32.604)	-	(2)
Saldo final ejercicio 2023	85.988	768.547	42.930	(156.844)	10.465	751.086
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	34.038	(7.593)	26.445
Operaciones con socios o propietarios:						
- Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	156.621	156.844	-	223
Saldo final ejercicio 2024	85.988	768.547	(113.691)	34.038	2.872	777.754

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.

Lucas González Cebolla



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresado en miles de euros)

	2024	2023
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	29.017	11.698
Resultado del ejercicio antes de impuestos	40.888	(182.448)
Ajustes del resultado	(13.273)	201.882
Gastos financieros	21.259	14.505
Ingresos financieros	(250)	(10)
Baja fondo de comercio (Nota 6)	11.579	19.537
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(32.565)	167.852
Resultado por la pérdida de control de una dependiente (Nota 14)	(13.296)	-
Otros ingresos y gastos	-	(2)
Cambios en el capital corriente	19.186	4.142
Existencias	-	16
Deudores y otras cuentas a cobrar	10.388	240
Otros activos corrientes	95	3.020
Acreedores y otras cuentas a pagar	8.699	825
Otros pasivos corrientes	4	41
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(17.784)	11.878
Pago de intereses	(18.034)	(11.888)
Cobro de intereses	250	10
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	141.798	214.155
Pagos por inversiones	(243.596)	(214.099)
Inversiones inmobiliarias	(242.513)	(211.742)
Otros activos financieros	(1.083)	(2.357)
Cobros por desinversiones	101.798	56
Otros activos financieros	352	(56)
Pérdida de control de una dependiente	101.446	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	100.622	194.904
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	100.622	221.333
Emisión:		
Deudas con entidades de crédito	96.545	218.520
Otras deudas	4.077	2.813
Pago por dividendos	-	(26.429)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(12.159)	(7.553)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	19.296	26.849
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	7.137	19.296

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2024.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

1. Información general

El Grupo Montepino Logística es un Grupo del sector inmobiliario, siendo su principal actividad la adquisición, construcción, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles.

La Sociedad dominante del Grupo es Montepino Logística SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Bankinter Logística SOCIMI, S.A.) se constituyó en Madrid como Sociedad Anónima mediante elevación a público de escritura de constitución de fecha 30 de marzo de 2021, con la denominación social inicial de Bankinter Logística, S.A., aprobando en el ejercicio 2022 el cambio de denominación a Bankinter Logística SOCIMI, S.A., finalmente, durante el ejercicio 2023 se aprobó el cambio de denominación social por el actual, Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Su domicilio social se encuentra establecido en Zaragoza, Calle Felipe Sanclemente, nº 26, piso 3.

El objeto social de la Sociedad dominante es la adquisición y promoción de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, la tenencia de participaciones en el capital de Sociedades Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI) o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMIs y, la tenencia de participaciones de instituciones de inversión colectiva inmobiliaria.

Con fecha 14 de mayo de 2021 Bankinter Logística, S.A. (denominación de la sociedad dominante en esa fecha) adquirió el 100% de las participaciones sociales en que se dividía el capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico, siendo por tanto esta la fecha de primera consolidación.

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria 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, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009"). De esta forma, la Sociedad dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes pasan a regularse por el citado régimen fiscal SOCIMI desde 1 de enero de 2022.

El 22 de marzo de 2022 se realizó el cambio de denominación social de la Sociedad dominante a Bankinter Logística SOCIMI, S.A.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un Grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien en forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 4. Las cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

El Grupo está compuesto por la Sociedad dominante, mencionada con anterioridad, así como por 9 sociedades dependientes (2023: 10 sociedades dependientes), siendo el control de la dominante sobre estas del 100%. En el Anexo I se detalla la relación, así como la información relativa a las mismas.

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2024.

Régimen de SOCIMI

Tal y como se ha indicado con anterioridad, el régimen fiscal de la Sociedad se encuentra regulado por la Ley 11/2009, de 26 de octubre, modificada por la Ley 26/2009, de 23 de diciembre, la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, el Real Decreto-ley 3/2016, de 2 de diciembre y la Ley 11/2021, de 9 de julio, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario:

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen 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. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

1. Las SOCIMI deberán tener invertido, al menos, el 80 por ciento del valor del activo en bienes inmuebles de naturaleza urbana destinados al arrendamiento, en terrenos para la promoción de bienes inmuebles que vayan a destinarse a dicha finalidad siempre que la promoción se inicie dentro de los tres años siguientes a su adquisición, así como en participaciones en el capital o patrimonio de otras entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley (entidades con objeto social similar al de las SOCIMI y cuya política de reparto de dividendos sea idéntica a la que establece la Ley 11/2009).

El valor del activo se determinará según la media de los balances individuales trimestrales del ejercicio, pudiendo optar la SOCIMI, para calcular dicho valor por sustituir el valor contable por el de mercado de los elementos integrantes de tales balances, el cual se aplicaría en todos los balances del ejercicio. A estos efectos no se computarán, en su caso, el dinero o derechos de crédito procedentes de la transmisión de dichos inmuebles o participaciones que se haya realizado en el mismo ejercicio o anteriores siempre que, en este último caso, no haya transcurrido el plazo de reinversión a que se refiere el artículo 6 de la mencionada Ley.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado siguiente (tres años), deberá provenir del arrendamiento de bienes inmuebles y de dividendos o participaciones en beneficios procedentes de dichas participaciones afectas al cumplimiento de su objeto social.

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado 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 citada Ley.

3. Los bienes inmuebles que integren el activo de la SOCIMI deberán permanecer arrendados durante al menos tres años. A efectos del cómputo se sumará el tiempo que los inmuebles hayan estado ofrecidos en arrendamiento, con un máximo de un año.

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
- 3 Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada 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.
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 de la sociedad SOCIMI dominante se establece en 5 millones de euros.

Tal y como establece la Disposición transitoria primera de la Ley 11/2009, podrá optarse por la aplicación del régimen fiscal especial en los términos establecidos en el artículo 8 de dicha Ley, aun cuando no se cumplan los requisitos exigidos en la misma, a condición de que tales requisitos se cumplan dentro de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.





MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

El tipo de gravamen de las SOCIMI en el Impuesto sobre Sociedades, con carácter general, se fija en el 0%. No obstante, cuando los dividendos que la SOCIMI distribuya a sus socios con un porcentaje de participación superior al 5% estén exentos o tributen a un tipo inferior al 10%, la SOCIMI estará sometida a un gravamen especial del 19%, que tendrá la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, sobre el importe del dividendo distribuido a dichos socios. Adicionalmente, también se aplicará un gravamen especial del 15% sobre aquella parte del beneficio que, habiendo tributado al 0%, no haya sido objeto de distribución a sus socios, aun cuando se hubieran cumplido los requisitos de reparto previstos por la normativa y que se han detallado en el apartado 4. Anterior; excepto si se tratan de rentas que están acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009. Dichos gravámenes tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades. De resultar aplicable, estos gravámenes especiales deberán ser satisfechos por la SOCIMI en el plazo de dos meses desde la fecha de distribución del dividendo mediante la oportuna autoliquidación.

La totalidad de las acciones de la Sociedad dominante están admitidas a negociación en el Euronext Access de París desde el 6 de junio de 2023.

Incumplimiento requisitos Régimen SOCIMI:

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad ha cumplido con los requisitos vigentes regulados en el régimen SOCIMI a excepción del test de rentas. Este incumplimiento ha sido fruto de una situación excepcional y consecuencia del resultado positivo obtenido por la Sociedad en la transmisión de las participaciones en el capital de Montepino Logística Zaragoza, S.L. (véase Nota 7).

De conformidad con el artículo 13.e) de la Ley 11/2009, el incumplimiento del test de rentas podrá ser subsanado dentro del ejercicio inmediato siguiente, esto es, durante el ejercicio 2025, evitando que dicho incumplimiento tenga consecuencias en la aplicación del régimen SOCIMI. En el caso de no reponer la causa del incumplimiento en el ejercicio 2025, dicho incumplimiento conllevaría la pérdida del régimen SOCIMI para la sociedad.

El Consejo de Administración de la Sociedad considera que dicho incumplimiento va a ser subsanado durante el ejercicio 2025. En consecuencia, las cuentas anuales de la Sociedad del ejercicio 2024, formuladas por sus consejeros, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo la asunción de la aplicación del régimen SOCIMI.

A handwritten signature in dark ink, appearing to be 'H. Cebolla'.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2024 de las sociedades que componen el Grupo se encuentran pendientes de formulación por sus Administradores correspondientes y se esperan sean aprobadas dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

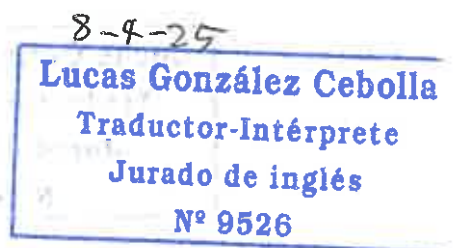
a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables, de Montepino Logística SOCIMI S.A. y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado al final de la presente nota, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2024 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2024 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.





MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

b) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2024, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 39.982 miles de euros (2023: positivo por 3.173 miles de euros).

El Grupo tiene pendientes de disponer líneas de crédito y tramos de préstamos que generan un margen suficiente de tesorería para cubrir las necesidades de liquidez en el corto plazo

Por lo tanto, el Consejo de Administración considera que, a pesar del fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2024, el Grupo cuenta con recursos y estrategias suficientes para mantener su viabilidad operativa en el futuro previsible y formular sus cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

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

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte del Grupo de ciertas estimaciones y juicios en relación con el futuro que se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se creen razonables bajo las circunstancias.

Si bien las estimaciones consideradas se han realizado sobre la mejor información disponible a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales consolidadas, cualquier modificación en el futuro de dichas estimaciones se aplicaría de forma prospectiva a partir de dicho momento, reconociendo el efecto del cambio en la estimación realizada en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada del ejercicio en cuestión.

Las principales estimaciones y juicios considerados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas hacen referencia a:

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (Nota 4.5. y 7). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2024. Dicho valor razonable ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2024 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4.5.
- Recuperabilidad del fondo de comercio (Nota 4.3 y 4.3)

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Lucas González Cebolla".

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

d) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogándose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

e) Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2023 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2024.

f) Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euro, por ser está la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

3. Relación y resumen de normas, modificaciones a normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha

3.1 Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2024

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero anual que comienza el 1 de enero de 2024:

- Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes y Pasivos no corrientes con covenants – Modificaciones a NIC 1;
- Pasivo por arrendamiento en una venta con arrendamiento posterior – Modificaciones a NIIF 16; y
- Acuerdos de financiación de proveedores ("confirming") – Modificaciones a NIC 7 y NIIF 7.

Las modificaciones mencionadas más arriba no tuvieron un impacto sobre los importes reconocidos en ejercicios anteriores y no se espera que afecten significativamente al ejercicio actual o ejercicios futuros.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

3.2 Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación.

Ciertas modificaciones a normas contables que se han publicado no son obligatorias para el ejercicio financiero finalizado a 31 de diciembre de 2024 y no han sido adoptadas de forma anticipada por el grupo.

- NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad".

No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material sobre la entidad en el ejercicio financiero actual o futuros ni en transacciones futuras cercanas.

3.3 Normas, interpretaciones y modificaciones a la norma existente que no pueden adoptarse anticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 10 (Modificación) y NIC 28 (Modificación) "Venta o aportación de activos entre un inversor y sus asociadas o negocios conjuntos".
- NIIF 18 "Presentación y desglose en los estados financieros".
- NIIF 19 "Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses".
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros".
- Mejoras Anuales de la Norma NIIF® de Contabilidad. Volumen 11.
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 "Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza".

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026 y del 1 de enero de 2027 y están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material sobre la entidad en el ejercicio financiero actual o futuros ni en transacciones futuras cercanas.



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

4. Normas de registro y valoración

4.1. Principios de consolidación

a) Sociedades Dependientes

Las dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene capacidad para influir sobre estos rendimientos a través del poder para dirigir las actividades de la entidad. Las dependientes se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control al Grupo. Dejan de consolidarse a partir de la fecha en que cesa el control.

El método contable de adquisición se usa para contabilizar las combinaciones de negocios por el Grupo.

Se eliminan las transacciones intragrupo, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. También se eliminan las pérdidas no realizadas a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las dependientes se cambian cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

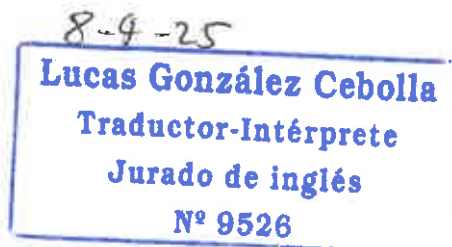
Las participaciones no dominantes en los resultados y el patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en el estado consolidado de resultados, el estado consolidado del resultado global, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y en el balance consolidado, respectivamente.

b) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control ni control conjunto. Este es generalmente el caso cuando el Grupo mantiene entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación (véase (4.1.4) más adelante), después de ser inicialmente reconocidas a coste.

El Grupo no tiene sociedades asociadas.





MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

c) Cambios en la participación de la propiedad

El Grupo trata las transacciones con participaciones no dominantes que no resultan en una pérdida de control como transacciones con los propietarios de patrimonio neto del Grupo. Un cambio en una participación en la propiedad resulta en un ajuste entre los importes en libros de las participaciones dominantes y no dominantes para reflejar sus participaciones relativas en la dependiente. Cualquier diferencia entre el importe del ajuste a las participaciones no dominantes y cualquier contraprestación pagada o recibida se reconoce en una reserva separada dentro del patrimonio neto atribuible a los propietarios de Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Cuando el Grupo deja de consolidar o contabilizar por el método de la participación una inversión debido a una pérdida de control, control conjunto o influencia significativa, cualquier participación retenida en la entidad se valora de nuevo a su valor razonable con el cambio en el importe en libros reconocido en resultados. Este valor razonable se convierte en el importe en libros inicial a efectos de contabilizar posteriormente la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, cualquier importe previamente reconocido en otro resultado global respecto de esa entidad se contabiliza como si el Grupo hubiese dispuesto directamente de los correspondientes activos o pasivos. Esto puede implicar que los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifiquen a resultados.

Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto o una asociada se reduce, pero el control conjunto o la influencia significativa se mantienen, sólo una parte proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados cuando es apropiado.

d) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

e) Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2024 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Expresada en miles de euros)

4.2 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición.

El coste de la combinación de negocios se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida se reconoce como fondo de comercio, el cual representa, por tanto el pago anticipado realizado por el Grupo de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en la cuenta de resultados consolidada.

No se ha producido ninguna combinación de negocios durante el ejercicio 2024 ni 2023.

4.3 Pérdidas por deterioro del valor de los activos

El fondo de comercio tiene una vida útil indefinida y no está sujeto a amortización (y se somete anualmente a pruebas de deterioro del valor (nota 4.2). Los otros activos se someten a comprobaciones de deterioro del valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión al final de cada ejercicio sobre el que se informe.



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

4.4 Activos intangibles

Fondo de comercio

El fondo de comercio se valora como se describe en la nota 4.2. El fondo de comercio sobre adquisiciones de dependientes se incluye en activos intangibles. El fondo de comercio no se amortiza, pero se comprueba anualmente el deterioro del valor o con más frecuencia si eventos o cambios en las circunstancias indican que podría haberse deteriorado, y se registra a coste menos pérdidas por deterioro del valor acumuladas. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

A efectos de comprobar el deterioro del valor, el fondo de comercio se distribuye entre las unidades generadoras de efectivo. La asignación se hace entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera que se beneficien de la combinación de negocios en que surgió el fondo de comercio. Las unidades o grupos de unidades se identifican al nivel más bajo al que se controla el fondo de comercio a efectos de gestión interna, que son los segmentos de explotación.

4.5 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras instalaciones que se mantienen bien, para obtener rendimientos por alquiler a largo plazo, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado y no están ocupadas por el Grupo.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de periodo en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la Dirección del Grupo.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Expresada en miles de euros)

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando en consideración las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de realización del balance consolidado (Savills Aguirre Newman), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración del experto independiente sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2024 ha sido el Descuento de Flujos de Caja (*Discounted Cash Flow*, en adelante "DCF"), siguiendo los estándares RICS (*Royal Institution of Chartered Surveyors*)

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de entre 10 y 30 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

Por lo que respecta a los incrementos del IPC, se adoptan las previsiones generalmente aceptadas.

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación a partir del vencimiento de los contratos de arrendamiento, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*Terminal Capitalization Rate*, en adelante, "TCR") adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables clave de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Las rentabilidades estimadas ("yield") dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la situación del mercado, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros, los cuales son tomadas en consideración por expertos independientes.

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos para el ejercicio 2024 y 2023 se detalla en los siguientes cuadros:

Exit Yields (%)	2024	2023
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,50%-5,25%	4,50%-5,17%
Naves logísticas en construcción	4,75%-5,00%	4,50%-5,00%
Cataluña		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,50%-5,00%	4,50%-4,75%
Otras		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,50%-6,00%	5,50%-6,00%
Naves logísticas en construcción	5,25%-5,50%	5,00%-5,50%

Tasas de descuento	2024	2023
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	5,50%-8,25%	5,25%-8,25%
Naves logísticas en construcción	8,50%-9,75%	6,50%-9,75%
Cataluña		
Naves logísticas en explotación /operativos	6,50%-6,75%	6,50%-6,75%
Naves logísticas en construcción		
Otras		
Naves logísticas en explotación /operativos	5,25%-8,00%	7,50%-8,00%
Naves logísticas en construcción	6,50%-10,00%	6,25%-9,25%



8-9-25

Lucas González Cebollá
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

<u>Incremento de rentas (%) - 2024</u>	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5 y siguientes</u>
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,60%	2,15%	1,91%	1,16%	1,86%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,24%	1,10%	1,83%	2,00%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación /operativos	1,97%	1,52%	1,53%	1,57%	3,15%
Naves logísticas en construcción	-	-	-	-	-
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	0,88%	2,33%	3,26%	1,97%	1,15%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,86%	1,72%	1,98%	2,08%

<u>Incremento de rentas (%) - 2023</u>	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5 y siguientes</u>
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación /operativos	3,80%	2,12%	2,13%	1,94%	1,46%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,31%	1,03%	1,81%	1,94%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,41%	1,56%	1,56%	1,54%	2,16%
Naves logísticas en construcción	-	-	-	-	-
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	1,54%	2,44%	2,70%	4,24%	0,41%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,65%	1,30%	1,92%	2,05%

Para los proyectos en construcción, en el caso de tener compromisos de arrendamiento ya firmados se ha considerado las rentas acordadas, así como todas las inversiones y costes pendientes de incurrir, en el caso de no tener compromisos de arrendamiento se ha considerado unas rentas de mercado en base a comparables.

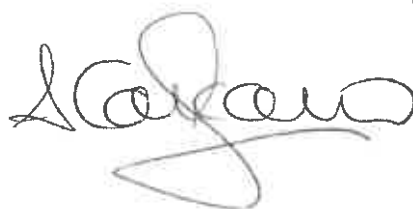
La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – Exit Yield

	<u>Valoración</u>	<u>Disminución</u>	<u>Aumento</u>
Ejercicio 2024	1.439.866	59.094	(52.978)
Ejercicio 2023	1.239.387	56.356	(50.875)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – TIR

	<u>Valoración</u>	<u>Disminución</u>	<u>Aumento</u>
Ejercicio 2024	1.439.866	37.408	(35.525)
Ejercicio 2023	1.239.387	34.778	(33.744)



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

4.6 Activos financieros

4.6.1 Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por el importe de la contraprestación que es incondicional, a menos que contengan componentes financieros significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. Posteriormente se valoran a coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo, menos la corrección por pérdidas del valor.

4.6.2 Inversiones y otros activos financieros

a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- activos financieros a coste amortizado,
- activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial y, en el caso de los activos clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, evalúa de nuevo esta designación en cada fecha de balance consolidado.

b) Reclasificación

El Grupo puede optar por reclasificar un activo financiero no derivado mantenido para negociar fuera de la categoría de mantenido para negociar si el activo financiero deja de mantenerse con el propósito de venderse en un futuro inmediato. Se permite reclasificar los activos financieros, distintos de los préstamos y partidas a cobrar, fuera de la categoría de mantenido para negociar sólo en raras circunstancias que surgen de un suceso único que es inusual y altamente improbable que vuelva a repetirse en un futuro cercano. Además, el Grupo puede optar por reclasificar los activos financieros que cumplirían la definición de préstamos y partidas a cobrar fuera de las categorías de mantenidos para negociar o disponibles para la venta si el Grupo tiene la intención y la capacidad de mantener estos activos financieros durante el futuro inmediato o hasta el vencimiento en la fecha de reclasificación.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024**

(Expresada en miles de euros)

Las reclasificaciones se hacen al valor razonable en la fecha de reclasificación. El valor razonable se convierte en el nuevo coste o coste amortizado, según proceda, y no se revertirá posteriormente ninguna ganancia o pérdida en el valor razonable registrada antes de la fecha de reclasificación. Los tipos de interés efectivos para activos financieros reclasificados a las categorías de préstamos y partidas a cobrar y mantenidos hasta su vencimiento se determinan en la fecha de reclasificación. Incrementos adicionales en las estimaciones de los flujos de efectivo ajustan los tipos de interés efectivos prospectivamente.

c) Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

d) Valoración

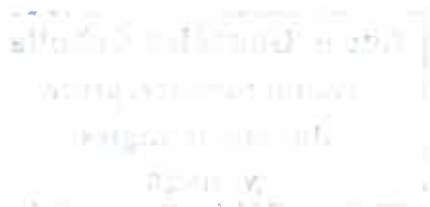
En el momento de reconocimiento inicial, el Grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran posteriormente a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran posteriormente a valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen como sigue:

- para "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados" – en el resultado del ejercicio dentro de otros ingresos u otros gastos
- para activos financieros disponibles para la venta que sean títulos monetarios denominados en moneda extranjera – las diferencias de conversión relacionadas con cambios en el coste amortizado del título se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el importe en libros se reconocen en otro resultado global
- para otros títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta – en otro resultado global.





8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Los dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados e instrumentos de patrimonio disponibles para la venta se reconocen en el resultado del ejercicio como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan cuando se establece el derecho del grupo a recibir los pagos.

Los intereses de los títulos disponibles para la venta, de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y de los préstamos y partidas a cobrar calculados por el método del tipo de interés efectivo se reconocen en el estado de resultados como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan.

e) Pérdidas por deterioro del valor

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo.

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas comerciales a cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que exige que las pérdidas esperadas durante su vida se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas a cobrar, si bien el impacto de la misma no es significativo dada las características de los arrendatarios, siendo todos ellos compañías de gran solvencia financiera.

4.7 Derivados y actividades de cobertura.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada estado de situación financiera. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. El grupo designa determinados derivados como:

8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

- coberturas de un riesgo concreto asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo),

Al inicio de la relación de cobertura, el grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y su estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

Coberturas de flujo de efectivo que califican para contabilidad de cobertura

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio dentro de "otras ganancias / (pérdidas)".

Cuando se usan contratos de opción para cubrir transacciones previstas, el grupo designa sólo el valor intrínseco del contrato de opción como el instrumento de cobertura.

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en la reserva de costes de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando se usan contratos a plazo para cubrir transacciones previstas, el grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta ("elemento a plazo alineado") se reconoce en otro resultado global en la reserva de costes de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Los importes acumulados en el patrimonio neto se contabilizan como sigue:

- Cuando la partida cubierta resulte posteriormente en el reconocimiento de un activo no financiero (tal como existencias), tanto las ganancias y pérdidas de cobertura diferidas como el valor temporal diferido o los puntos forward diferidos, si los hubiera, se incluyen en el coste inicial del activo. Los importes diferidos se reconocen finalmente en el resultado del ejercicio, ya que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, a través del coste de ventas).
- La ganancia o la pérdida correspondiente a la parte eficaz de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en resultados dentro del gasto financiero en el mismo momento que el gasto por intereses en los préstamos cubiertos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende o termina, o cuando una cobertura deja de cumplir el criterio para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida diferida acumulada y los costes diferidos de la cobertura en patrimonio neto en ese momento siguen en patrimonio neto hasta que la transacción prevista ocurre, resultando en el reconocimiento de un activo no financiero tal como existencias. Cuando deja de esperarse que ocurra la transacción prevista, la ganancia o pérdida acumulada y los costes diferidos de cobertura que se presentaron en patrimonio neto se reclasifican inmediatamente al resultado del ejercicio.

4.8 Impuesto sobre las ganancias.

Siguiendo el régimen fiscal SOCIMI, la Sociedad dominante está sujeta al Impuesto sobre Sociedades al tipo general del 0%.

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, el Grupo estará sometida a un gravamen especial del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los socios cuya participación en el capital social de la Sociedad dominante sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo de gravamen inferior al 10% (a este efecto, se tendrá en consideración la cuota adeudada en virtud de la Ley del Impuesto sobre la Renta de No Residentes).

No obstante, ese gravamen especial del 19% no resultará de aplicación cuando los dividendos o participaciones en beneficios sean percibidos por entidades cuyo objeto sea la tenencia de participaciones en el capital de otras SOCIMI o en el de otras entidades no residentes en territorio español que tengan el mismo objeto social que aquéllas y que estén sometidas a un régimen similar al establecido para las SOCIMI en cuanto a la política obligatoria, legal o estatutaria, de distribución de beneficios, respecto de aquellos socios que posean una participación igual o superior al 5% en el capital social de aquellas y tributen por dichos dividendos o participaciones en beneficios, al menos, al tipo de gravamen del 10%



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Con efectos para los periodos impositivos que se inicien a partir del 1 de enero de 2021, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley 11/2009.

Para aquellas Sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

Tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como diferido se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. No obstante, se reconoce en el patrimonio neto el efecto impositivo relacionado con partidas que se registran directamente en el patrimonio neto.

Los activos y pasivos por impuesto corriente se valorarán por las cantidades que se espera pagar o recuperar de las autoridades fiscales, de acuerdo con la normativa vigente o aprobada y pendiente de publicación en la fecha de cierre del ejercicio. Los impuestos diferidos se calculan, de acuerdo con el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus valores en libros. Sin embargo, si los impuestos diferidos surgen del reconocimiento inicial de un activo o un pasivo en una transacción distinta de una combinación de negocios que en el momento de la transacción no afecta ni al resultado contable ni a la base imponible del impuesto no se reconocen. El impuesto diferido se determina aplicando la normativa y los tipos impositivos aprobados o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera aplicar cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se compensan cuando existe un derecho legalmente reconocido de compensar los activos y pasivos por impuesto corriente y cuando los saldos fiscales diferidos se refieren a la misma autoridad fiscal. Los activos y pasivos por impuesto corriente se compensan cuando la entidad tiene un derecho legalmente exigible de compensar y tiene la intención de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos por impuestos diferidos se reconocen en la medida en que resulte probable que se vaya a disponer de ganancias fiscales futuras con las que poder compensar las diferencias temporarias.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

4.9 Arrendamientos

De acuerdo con lo establecido en NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2024 no hay arrendamientos significativos donde el Grupo opera como arrendatario.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos cuando el Grupo es arrendador se reconocen en ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de resultados consolidada de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

4.10 Efectivo y equivalentes al efectivo

A efectos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en el valor, y los descubiertos bancarios. En el balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como deuda financiera en el pasivo corriente.

4.11 Patrimonio neto

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

Dividendos

Se hace una provisión por el importe de cualquier dividendo acordado, estando adecuadamente autorizado y no a discreción de la entidad, en o antes del final del ejercicio sobre el que se informa pero no distribuido todavía.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

4.12 Pasivos financieros

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Estos importes representan pasivos por bienes y servicios proporcionados al Grupo hasta el final del ejercicio financiero que están pendientes de pago. Los importes no tienen garantía y normalmente se pagan a los 30 días del reconocimiento. Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar se presentan como pasivos corrientes a menos que el pago no venza en los 12 meses posteriores a la fecha del balance. Se reconocen inicialmente por su valor razonable y con posterioridad se valoran a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

b) Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por a coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones no se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

Cuando se renegocian los términos de un pasivo financiero y la entidad emite instrumentos de patrimonio a un acreedor para extinguir la totalidad o parte del pasivo (permuta de deuda por patrimonio neto), se reconoce una ganancia o pérdida en el resultado del ejercicio por la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos.

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses después de la fecha del balance consolidado.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

Los covenants que el grupo debe cumplir, en o antes del final del período sobre el que se informa, se tienen en cuenta al clasificar los acuerdos de préstamo con covenants como corrientes o no corrientes. Los covenants que el grupo debe cumplir después del período sobre el que se informa no afectan la clasificación en la fecha de presentación de la información financiera.

4.13 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).

Los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable son los instrumentos financieros derivados (nota 4.7).

4.14 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2024 y 2023, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera posibilidad de cancelación del contrato.

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de resultados consolidada en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

Agente urbanizador

La sociedad dependiente Inmobisanro, S.L. actúa como agente urbanizador del sector donde se encuentran parcelas propiedad del Grupo, así como de forma residual otras parcelas propiedad de terceros, sin registrar margen ni beneficio derivado de dicha actividad urbanizadora.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

4.15 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto se capitalizan durante el periodo necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende o la venta.



8-4-25
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Activos aptos son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para su uso previsto o la venta.

Los rendimientos obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización.

El resto de los costes por intereses se reconoce como gasto en el ejercicio en que se incurre en ellos.

4.16 Provisiones

Las provisiones por demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de cumplimiento se reconocen cuando el Grupo 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 puede estimarse de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para liquidar la obligación se determina considerando la clase de obligaciones en su conjunto. Se reconoce una provisión incluso aun cuando la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación de la dirección del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del ejercicio sobre el que se informa. El tipo de descuento usado para determinar el valor actual es un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones que el mercado actual esté haciendo del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

4.17 Transacciones con otras partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

4.18 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se producen.

4.19 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

4.20 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente.

Las actuaciones de la Sociedad en relación con la protección del medioambiente se tratan de igual forma que el resto de las inversiones, activándose cuando se estima que contribuyen a la generación de ingresos futuros o imputándose como gastos de explotación a resultados del ejercicio en caso contrario. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

4.21 Estado de resultado global consolidado

De acuerdo con las opciones establecidas en el apartado 81 de la NIC 1, el Grupo ha optado por presentar de manera separada, por una parte, un estado que muestra los componentes del resultado consolidado ("Cuenta de resultados consolidada") y un segundo estado que, partiendo del resultado consolidado del ejercicio, muestra los componentes de los restantes ingresos y gastos del ejercicio reconocidos directamente en el patrimonio neto ("Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado"). En el "Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado" se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio y los otros ingresos y gastos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto consolidado. Asimismo, en los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio neto se distingue entre aquéllos que no se reclasificarán a resultados y aquéllos que podrán ser reclasificados a resultados. Con carácter general, los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo en la rúbrica "impuesto sobre beneficios".

4.22 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por los Departamento de Administración y Financiero con arreglo a políticas aprobadas por los Consejos de Administración de la sociedad dominante que proporciona las normas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del excedente de liquidez.

a) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras.

b) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Como el Grupo no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo analiza su exposición al riesgo de tipo de interés de forma dinámica. Se realiza una simulación de varios escenarios teniendo en cuenta la refinanciación, renovación de las posiciones actuales, financiación alternativa y cobertura. En función de estos escenarios, el Grupo calcula el efecto sobre el resultado de una variación determinada del tipo de interés. Para cada simulación, se utiliza la misma variación en el tipo de interés para todas las monedas. Los escenarios únicamente se llevan a cabo para los pasivos que representan las posiciones más relevantes que soportan un interés.



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

En base a los distintos escenarios, el Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son más bajos que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nominales contratados.

Riesgo de precio

Las inversiones inmobiliarias se alquilan a inquilinos bajo arrendamientos operativos con alquileres a pagar mensualmente. Los ingresos por arrendamientos de explotación en los que el grupo es el arrendador se reconocen en ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. (Nota 4.14).

Los pagos por arrendamiento para algunos contratos incluyen incrementos del IPC, pero no hay ningún otro pago por arrendamiento variable que dependa de un índice o un tipo. Si bien el Grupo está expuesto a cambios en el valor residual al final de los arrendamientos actuales, el grupo generalmente firma nuevos arrendamientos operativos y, por lo tanto, no experimentará inmediatamente ninguna reducción en el valor residual al final de estos arrendamientos. Las expectativas sobre los valores residuales futuros se reflejan en el valor razonable de los inmuebles.

Adicionalmente existe el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de las inversiones inmobiliarias fluctúen debido a cambios en los precios de mercado, derivados de efectos macroeconómicos y efectos locales en las ubicaciones de las inversiones, por ello la dirección del Grupo ha revelado un análisis de sensibilidad que muestra cómo el beneficio o la pérdida y el patrimonio se habrían visto afectados por cambios en las variables de riesgo (Nota 4.5)



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales.

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por alquileres de las inversiones inmobiliarias, así como por los deudores varios. El Grupo evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar.

El Grupo mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, la entidad estará sometida a un gravamen especial del 15 % sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sea objeto de distribución.

En el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

6. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 tiene su origen en la combinación de negocios producida con fecha 14 de mayo de 2021, por la cual la sociedad dominante adquirió el 100% del capital de Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico (Nota 1). El movimiento durante el ejercicio 2024 y 2023 ha sido el siguiente:

	Miles de euros
Saldo a 31.12.2022	64.180
Baja	19.537
Saldo a 31.12.2023	44.643
Baja	11.579
Saldo a 31.12.2024	33.064

La baja producida en el ejercicio 2024 atiende al traspaso por absorción de valor registrado, relacionado con la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios desde la fecha de combinación de negocios procedentes de Montepino Logística (Nota 1) sobre los cuales existía una previsión de generación de valor a dicha fecha.

El Grupo considera que dicha revalorización representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de la combinación de negocios, motivo por el cual ha reducido el fondo de comercio en el importe indicado.

Durante el ejercicio 2023 no se produjeron revalorizaciones en los citados activos inmobiliarios, no obstante, en base al análisis de recuperabilidad realizado a cierre del ejercicio 2023 sobre el importe de fondo de comercio, se identificó que el valor actual de los beneficios que se producirán en los proyectos en curso en los que existían expectativas de revalorización en la fecha de combinación (y que son el origen del fondo de comercio) eran inferiores al valor contable del fondo de comercio, registrando por tanto un deterioro en el ejercicio 2023 de 19.537 miles de euros.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta la revalorización por el valor razonable, es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones	Inversión inmobiliaria en curso	Total
Saldo a 31.12.22	202.968	523.465	21.257	460.952	1.208.642
Coste	202.968	484.793	21.257	393.141	1.102.159
Incentivos	-	13.310	-	-	13.310
Variación de valor razonable	-	25.362	-	67.811	93.173
Valor contable 31.12.22	202.968	523.465	21.257	460.952	1.208.642
Altas	1.151	120.261	1.570	85.716	208.698
Trasposos valor razonable	-	105.771	-	(105.771)	-
Otros movimientos (incentivos)	-	2.807	-	-	2.807
Variación de valor razonable	-	(79.672)	-	(88.216)	(167.888)
Saldo a 31.12.23	204.119	672.632	22.827	352.681	1.252.259
Coste	204.119	710.825	22.827	373.086	1.310.857
Incentivos	-	16.117	-	-	16.117
Variación de valor razonable	-	(54.310)	-	(20.405)	(74.715)
Valor contable 31.12.23	204.119	672.632	22.827	352.681	1.252.259
Altas	6.089	130.394	-	115.839	252.322
Bajas por salida del perímetro	-	-	-	(101.703)	(101.703)
Trasposos valor razonable	69.689	72.591	-	(142.280)	-
Otros movimientos (incentivos)	-	6.647	-	-	6.647
Variación de valor razonable	-	14.383	-	18.183	32.566
Saldo a 31.12.24	279.897	896.647	22.827	242.720	1.442.091
Coste	279.897	913.810	22.827	244.942	1.461.476
Incentivos	-	22.764	-	-	22.764
Variación de valor razonable	-	(39.927)	-	(2.222)	(42.149)
Valor contable 31.12.24	279.897	896.647	22.827	242.720	1.442.091

A cierre del ejercicio 2024, se encuentran registrados como mayor valor de inversiones inmobiliarias un importe de 22.764 miles de euros (2023: 16.117 miles de euros) correspondientes a la linealización de las carencias (Nota 4.14) que han sido ajustadas como menor ingreso de plusvalía por ajuste a valor razonable.



Montepino Logística Socimi, S.A. y Sociedades Dependientes
Memoria Consolidada del Ejercicio Finalizado el 31 de Diciembre de 2024
(Expresada en miles de euros)

8-4-25
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Respecto a las altas del ejercicio 2024, 52.244 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 30.791 miles de euros a otros costes activables y 169.287 miles de euros a certificaciones de obras (2023: 39.797 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 23.440 miles de euros a otros costes activables y 145.461 miles de euros a certificaciones de obras).

Durante el ejercicio 2024 el Grupo ha activado intereses capitalizables por importe de 2.402 miles de euros (2023: 434 miles de euros).

En el ejercicio 2023 existían anticipos por trabajos realizados para proyectos futuros los cuales no había sido valorados a valor razonable por importe de 11.563 miles de euros dado que a cierre del ejercicio 2023 estaban pendientes de formalización en escritura pública, a cierre del ejercicio 2024 no existen anticipos de este tipo.

De esta forma los activos inmobiliarios valorados a valor razonable ascienden a 1.440.246 miles de euros, (2023: 1.239.387 miles de euros) atendiendo principalmente a activos inmobiliarios relacionados con el sector logístico. En Nota 4.5 se identifican las principales variables utilizadas en la valoración realizada por un experto independiente, así como un análisis de sensibilidad en base a variaciones en las principales variables.

A 31 de diciembre de 2024, existen 54 proyectos de los cuales 27 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2024 (2023: 51 proyectos de los cuales 21 han generado rentas monetarias) por importe de 37.440 miles de euros (2023: 30.824 miles de euros), y, adicionalmente, han devengado ingresos por arrendamientos consecuencia de la linealización del periodo de carencia por importe de 6.647 miles de euros (2023: 2.807 miles de euros) (Ver Nota 14.a). El importe de gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) durante el ejercicio 2024 relacionados con las inversiones inmobiliarias que han generado ingresos en concepto de rentas y que no han generado ingresos en concepto de rentas asciende a 3.889 miles de euros y a 2.728 miles de euros, respectivamente.

Tal y como se indica en la Nota 4.5, las inversiones inmobiliarias son valoradas a valor razonable, registrándose las diferencias entre el valor razonable y el coste en el resultado del ejercicio. El valor razonable se ha obtenido en base a la valoración a 31 de diciembre de 2024 de expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, considerando las rentas ya acordadas en los arrendamientos futuros de las promociones y utilizando unas tasas de descuento y tasas de crecimiento dependiendo del estado de la promoción, las cuales se detallan en Nota 4.5.



BOGOTÁ, D.C. 2025

8-9-25
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Como consecuencia de la obtención del valor razonable por el experto independiente, indicado en el párrafo anterior, se ha registrado un ingreso bruto en el ejercicio por importe de 32.565 miles de euros (2023: gasto bruto por importe de 167.888 miles de euros). Este ingreso bruto se registra en la cuenta de resultados en el epígrafe "Variación de valor de las inversiones inmobiliarias".

a) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2024 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas correspondientes a la fase de construcción por importe de 14.005 miles de euros (2023: 14.076 miles de euros) (Nota 18).

b) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2024 existen préstamos concedidos por entidades financieras con un capital pendiente por importe de 594.880 miles de euros (2023: 502.821 miles de euros) (Nota 12), que están garantizadas por inversiones inmobiliarias con un coste de 895.472 miles de euros y un valor razonable de 1.168.714 miles de euros (2023: 759.159 y 998.532 miles de euros, respectivamente).

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo cede en alquiler una serie de inmuebles indicados con anterioridad bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen diferentes periodos de duración en función de la promoción.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Categoría	Miles de Euros	
	2024	2023
Menos de un año	53.066	38.736
Entre uno y cinco años	221.138	213.918
Entre seis y diez años	203.524	196.733
Más de 10 años	267.226	288.392
	744.954	737.779

d) Seguros

El Grupo tiene contratadas varias pólizas de seguro para cubrir los riesgos a que están sujetos los bienes de las inversiones inmobiliarias. La cobertura de estas pólizas se considera suficiente.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

8. Análisis de instrumentos financieros

8.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de la categoría de instrumentos financieros establecida en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es la siguiente:

El detalle de activos financieros clasificados por naturaleza y categoría es el siguiente:

	31 de diciembre 2024		31 de diciembre 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros a coste				
Instrumentos de patrimonio	1	-	1	-
Activos financieros a coste amortizado				
Cuentas comerciales a cobrar	-	5.503	-	8.174
Otros activos financieros a coste amortizado	7.925	404	6.842	756
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	7.137	-	19.296
Instrumentos financieros derivados				
Usados para cobertura	6.840	-	14.573	-
Total	14.766	13.044	21.416	28.226

El detalle de pasivos financieros clasificados por naturaleza y categoría es el siguiente:

	31 de diciembre 2024		31 de diciembre 2023	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Pasivos a coste amortizado				
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	8.666	44.890	7.791	39.958
Deuda financiera	586.055	12.266	492.066	6.482
Instrumentos financieros derivados				
Usados para cobertura	4.322	-	4.476	-
Total	599.043	57.156	504.333	46.440



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

8.2 Análisis por vencimientos

El desglose de los activos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 era el siguiente:

Ejercicio 2024

						Miles de euros	
						Activos financieros	
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 9)	-	-	-	-	-	7.925	7.925
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1	1
Derivados	-	6.840	-	-	-	-	6.840
Cuentas comerciales a cobrar	5.503	-	-	-	-	-	5.503
Otros activos financieros	404	-	-	-	-	-	404
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.137	-	-	-	-	-	7.137
Totales	13.044	6.840	-	-	-	7.926	27.810

Ejercicio 2023

						Miles de euros	
						Activos financieros	
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 9)	-	-	-	-	-	6.842	6.842
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1	1
Derivados	-	-	14.573	-	-	-	14.573
Cuentas comerciales a cobrar	8.174	-	-	-	-	-	8.174
Otros activos financieros	756	-	-	-	-	-	756
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19.296	-	-	-	-	-	19.296
Totales	28.226	-	14.573	-	-	6.843	49.642

El desglose de los pasivos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Ejercicio 2024

						Miles de euros	
						Pasivos financieros	
	2025	2026	2027	2028	2029	Resto.	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	12.266	371.493	-	128.468	79.332	6.762	598.321
Derivados	-	-	-	2.639	1.683	-	4.322
Fianzas	-	-	-	-	-	8.666	8.666
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	44.890	-	-	-	-	-	44.890
Totales	57.156	371.493	-	131.107	81.015	15.428	656.199



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2023

	2024	2025	2026	2027	2028	Miles de euros	
						Pasivos financieros	
						Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	6.482	-	369.102	-	98.156	24.808	498.548
Derivados	-	-	-	-	2.725	1.751	4.476
Fianzas	-	-	-	-	-	7.791	7.791
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	39.958	-	-	-	-	-	39.958
Totales	46.440	-	369.102	-	101.881	34.350	550.773

9. Activos financieros y otras cuentas a cobrar

	Miles de euros	
	2024	2023
Activos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Instrumentos de patrimonio	1	1
Depósitos constituidos a largo plazo	2	2
Fianzas constituidas a largo plazo	7.923	6.840
Instrumentos de cobertura		
Derivados – permuta de tipo de interés	6.840	14.573
	14.766	21.416
Activos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Depósitos constituidos a corto plazo	404	756
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	5.503	8.174
Otras cuentas a cobrar		
Otros activos corrientes	-	6.611
Activos por impuesto corriente	74	74
Otros créditos con las Administraciones Públicas	3.768	14.723
	9.749	30.338

a) Fianzas constituidas a largo plazo

Las fianzas no corrientes atienden, principalmente, a los desembolsos depositados en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles (Nota 12).

a) Derivados de cobertura

A cierre del ejercicio 2024 y 2023 existen cinco instrumentos financieros de cobertura de interés variable a fijo (swaps) con vencimiento a largo plazo, de los cuales uno tiene posición de activo por importe de 6.840 miles de euros de valor razonable (2023: 14.573 miles de euros) y los otros cuatro posición de pasivo con un importe acumulado de 4.322 miles de euros de valor razonable (2023: 4.475 miles de euros de valor razonable) (Nota 12)

[Firma manuscrita]

8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

El Grupo formalizó dichos derivados con el fin de obtener cobertura sobre los flujos de efectivo de los préstamos suscritos por las diferentes sociedades del Grupo a tipo de interés variable. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en el patrimonio neto, el valor razonable del derivado, de tal forma que, al cierre del ejercicio 2024 y 2023, el importe registrado en patrimonio neto de los instrumentos de cobertura refleja una plusvalía de 2.872 miles de euros (10.465 miles de euros al cierre del ejercicio 2023).

El resultado neto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por la liquidación de los derivados de cobertura durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 asciende a unos beneficios de 10.170 miles de euros (2023: 8.025 miles de euros), los cuáles se registran en el mismo epígrafe que la partida cubierta.

b) Clientes

Dentro del epígrafe de clientes se registran principalmente las rentas facturadas por el arrendamiento de los inmuebles, órdenes de cambio y repercusiones a los inquilinos.

c) Otros créditos con Administraciones Públicas

El saldo reflejado en otros créditos con las Administraciones Públicas atiende a las devoluciones correspondientes por el Impuesto sobre el valor Añadido (IVA), consecuencia de su devengo en las inversiones realizadas en el periodo.

d) Otros activos corrientes

En el epígrafe de otros activos corrientes del balance consolidado se registró en el ejercicio 2023, 6.611 miles de euros que tenían su origen en inversiones en construcción realizadas en los inmuebles requeridas por los arrendatarios futuros que se recuperan al comienzo del arrendamiento. A cierre del ejercicio 2024 no se ha registrado ningún importe por este motivo.

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición del efectivo y otros activos líquidos equivalentes es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Tesorería	7.137	19.296
	7.137	19.296



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

A cierre del ejercicio 2024 existen cuentas pignoradas por un importe de 404 miles de euros (2023: 756 miles de euros)

11. Fondos Propios

a) Capital

La Sociedad dominante se constituyó el 30 de marzo de 2021 con un capital social inicial de 60 miles de euros, compuesto por 60.000 acciones de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, siendo suscritas y desembolsadas íntegramente por Bankinter S.A.

Con fecha 12 de mayo de 2021 se realizó una ampliación de capital de 63.167 miles de euros, mediante la emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 568.499 miles de euros, equivalente a 9 euros por cada acción. En consecuencia, el precio de emisión unitario de las nuevas acciones es de 10 euros. Los costes de emisión de esta ampliación ascendieron a 6.393 miles de euros, los cuales fueron registrados directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

El importe efectivo de la ampliación de capital fue de 631.665 miles de euros. El capital ampliado, está totalmente suscrito y desembolsado. Como consecuencia de la formalización del aumento del capital social, la Sociedad pierde el carácter de sociedad unipersonal.

Con fecha 5 de mayo de 2022 se realizó una ampliación de capital de 22.761 miles de euros, mediante emisión y puesta en circulación de acciones ordinarias de 1 euro de valor nominal cada una, con una prima de emisión de 226.477 miles de euros, equivalente a 9,95 euros por cada acción. En consecuencia, el precio de emisión unitario de las nuevas acciones fue de 10,95 euros. Los costes de emisión de esta ampliación ascendieron a 2.657 miles de euros, los cuales fueron registrados directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

El importe efectivo de la ampliación de capital fue de 249.238 miles de euros. El capital ampliado, fue totalmente suscrito y desembolsado.

A 31 de diciembre de 2024 el capital social de Montepino Logística, S.A. asciende a 85.988 miles de euros, representado por 85.988.040 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado (2023: misma situación).

A 31 de diciembre de 2024 ningún accionista posee más del 10% del capital social (2023: misma situación)



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad dominante cotizan en el Euronext Access de París, cumpliendo de esta forma con la obligación requerida por la Ley 11/2009 de que las acciones de las SOCIMI estén 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 en el plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

b) Prima de emisión

La prima de emisión de la sociedad dominante es de 768.547 miles de euros (2023: misma situación) y está totalmente desembolsada. Durante el ejercicio 2024 no se han repartido dividendos con cargo a prima de emisión, en el ejercicio 2023 se repartieron dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 26.429 miles de euros.

c) Reservas

El detalle de reservas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Reservas de la Sociedad dominante	(51.986)	(35.155)
Reservas consolidadas	(61.705)	78.085
	(113.691)	42.930

El importe de las reservas de la Sociedad dominante se compone de las propias reservas reflejadas por la sociedad dominante en sus cuentas anuales individuales, así como otros ajustes propios del proceso de consolidación.

Reserva legal

La reserva legal se dota de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

De acuerdo con la Ley 11/2009, por la que se regulan las sociedades anónimas cotizadas de inversión en el mercado inmobiliario (SOCIMI), la reserva legal de las sociedades que hayan optado por la aplicación del régimen fiscal especial establecido en esta ley no podrá exceder del 20 por ciento del capital social.





MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

d) Resultado del ejercicio correspondiente a la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de accionistas es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	7.078	(30.124)
	7.078	(30.124)
Aplicación		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(30.124)
Dividendos	6.370	-
Reserva Legal	708	-
	7.078	(30.124)

e) Ajustes por cambio de valor

El detalle de ajustes por cambio de valor registrados en este epígrafe al cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024 y 2023 es el siguiente:

	Euros	
	2024	2023
Operaciones de cobertura (Nota 9)	2.872	10.465
	2.872	10.465

Lucas

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

12. Pasivos financieros y otras cuentas a pagar

	Miles de euros	
	2024	2023
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado:		
Deudas con entidades de crédito	586.055	492.066
Fianzas (Nota 9)	8.666	7.791
Instrumentos de cobertura		
Derivado – permuta tipo de interés	4.322	4.476
	599.043	504.333
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado:		
Deudas con entidades de crédito	11.794	5.997
Intereses devengados no vencidos	472	485
Proveedores de inmovilizado	33.753	34.996
Otras deudas	3.202	-
Acreedores	7.832	4.850
Personal	103	112
Otras cuentas a pagar		
Pasivos por impuesto corriente	3	2
Otras deudas con Administraciones Públicas	567	806
	57.726	47.248

El importe en libros de los pasivos financieros a corto plazo son los mismos que sus valores razonables, debido a su naturaleza a corto plazo, ya que el efecto de descuento no es significativo.

a) Deudas con entidades de crédito

En el ejercicio 2024 el Grupo ha formalizado tres préstamos con entidades financieras. A cierre del ejercicio 2024 se encuentran vigentes 9 contratos de financiación (6 a cierre del ejercicio 2023) que están dispuestos por un importe de 594.880 miles de euros, estando pendiente de disponer un importe de 51.363 miles de euros (2023: 502.821 miles de euros dispuestos y 47.517 miles de euros pendientes de disponer). Se han registrado a coste amortizado y tienen asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre del ejercicio 2024 por importe de 8.825 miles de euros (2023: 10.758 miles de euros), habiéndose devengado e imputado como gasto financiero durante el ejercicio 2024, 3.193 miles de euros (2023: 2.336 miles de euros).

Algunos de estos préstamos tienen asociados el cumplimiento de una serie de ratios financieros a 31 de diciembre de 2024. A cierre del ejercicio el Grupo cumplió todas las obligaciones contractuales.

Tal y como se indica en la Nota 7, todos estos préstamos están garantizados con activos inmobiliarios.





MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Asimismo, a cierre del ejercicio 2024 existen líneas de crédito con dos entidades bancarias, con un límite de 20.000 miles de euros (2023: límite de 10.000 miles de euros) y vencimiento ambas a 12 meses, dispuestos a cierre del ejercicio 11.815 miles de euros (2023: dispuestos a cierre del ejercicio 6.000 miles de euros).

- c) Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. D.A 3ª "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa al ejercicio es la siguiente:

	2024	2023
		Días
Periodo medio de pago a proveedores	18	23
Ratio de operaciones pagadas	17	22
Ratio de operaciones pendientes de pago	44	37
Miles de euros		
Total pagos realizados	11.617	15.914
Total pagos pendientes	425	916
	2024	2023
Número total de facturas pagadas	935	1.832
Volumen monetario total facturas pagadas (miles de euros)	11.617	15.914
Miles de euros		
Número facturas pagadas que cumplen el periodo establecido por la ley morosidad	766	1.598
Volumen monetario facturas cumplen ley	10.782	14.618
Porcentaje sobre el número total facturas	82%	87%
Porcentaje sobre el número total de pagos	93%	92%

8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

13. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Activos por impuestos diferidos		
- Créditos por bases imponibles negativas	5.472	5.007
- Diferencias temporarias	1.954	1.967
	7.426	6.974
Pasivos por impuestos diferidos		
- Ajustes de consolidación (valoración VR Inversiones inmobiliarias)	(80.620)	(73.304)
	(80.620)	(73.304)
	(73.194)	(66.330)

El movimiento durante los ejercicios 2024 y 2023 en los impuestos diferidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Activos Deducibilidad intereses	Variación de valor razonable	Créditos fiscales	Derivados	Total
Impuestos diferidos					
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.599	(73.304)	5.007	368	(66.330)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	(7.316)	465	-	(6.851)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	(13)	(13)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	1.599	(80.620)	5.472	355	(73.194)

	Miles de euros				
	Activos Deducibilidad intereses	Variación de valor razonable	Créditos fiscales	Derivados	Total
Impuestos diferidos					
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.599	(99.630)	5.731	-	(92.300)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	26.326	(724)	-	25.602
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	368	368
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.599	(73.304)	5.007	368	(66.330)



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Respecto a los activos por impuestos diferidos en concepto de créditos por bases impositivas negativas se han registrado compensando los pasivos por impuesto diferido ya que se espera realizar dichos activos y pasivos de forma simultánea, salvo en la sociedad RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda. que se registran como activo por impuesto diferido (por importe de 663 miles de euros, 176 miles de euros a 31 de diciembre de 2023) al no pertenecer al régimen de SOCIMI y considerar que son recuperables.

Los activos por impuesto diferido se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido. Desde la aplicación del régimen de SOCIMI, el grupo no ha registrado nuevos activos por impuesto diferido. El importe total acumulado de bases impositivas negativas no activadas asciende a 58.849 miles de euros (cuota 14.873 miles de euros).

Las Bases Impositivas Negativas de las sociedades únicamente podrán aplicarse para compensar aquellas rentas del Grupo que tributen bajo el régimen general del IS.

Los pasivos por impuesto diferido se determinan en base a la diferencia entre el valor contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su valor fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles), con el límite este del valor a la fecha de conversión a SOCIMI en aquellas sociedades que se rigen por dicho régimen (todas excepto El Higuero Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda). Recoge el 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, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación.

Según se indica en la Nota 15 el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se reconocen pasivo por impuesto diferido alguno en el periodo sujeto a régimen SOCIMI.

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra íntegramente en el mercado nacional.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Los ingresos del ejercicio 2024 han ascendido a 47.560 miles de euros (2023: 36.611 miles de euros) los cuales incluyen, por una parte, los ingresos devengados durante el periodo de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.14) por importe de 6.647 miles de euros (2023: 2.807 miles de euros) y, por otra parte, las propias rentas ya facturadas por importe de 37.440 miles de euros (2023: 30.824 miles de euros). Adicionalmente, se registra como cifra de negocios las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles, cuyo importe ha ascendido a 3.237 miles de euros (2023: 2.516 miles de euros). Por otro lado, se han registrado los ingresos devengados en una sociedad del Grupo por importe de 236 miles de euros (2023: 464 miles de euros) en concepto de agente urbanizador.

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios exteriores	(17.185)	(14.313)
Tributos	2.024	1.878
	(19.209)	(16.191)

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluye fundamentalmente los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 10.949 miles de euros (2023: 9.703 miles de euros) (Nota 18).

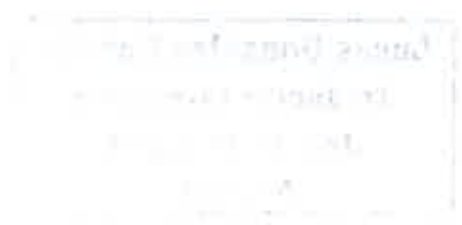
c) Aprovisionamientos

Los aprovisionamientos registrados en el ejercicio 2024 ascienden a 236 miles de euros (2023: 465 miles de euros), y se corresponden con la actividad de agente urbanizador en las parcelas de terceros, de una de las sociedades dependientes del Grupo, no habiéndose registrado ningún margen por dicha actividad (Nota 4.14)

d) Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas

Con fecha 6 de noviembre de 2024, la Sociedad dominante ha enajenado el 100% del capital social de Montepino Logística Zaragoza, S.L. por importe de 101.452 miles de euros, habiendo generado un ingreso de 13.296 miles de euros en la cuenta de resultados.





MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

e) Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la Nota 7, se ha registrado un beneficio por importe de 32.565 miles de euros (2023: pérdida de 167.888 miles de euros) como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de los inmuebles inmobiliarios y el coste, apoyado en tasaciones obtenidas por un experto independiente.

f) Gastos de personal

Los gastos de personal atienden únicamente a 8 empleados que han estado en plantilla durante los ejercicios 2024 y 2023, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 18).

15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI, El Higuerón Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda se rigen por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades. Tal y como se indica en la Nota 4.8, la tributación de este régimen se construye sobre un tipo general del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos. No obstante lo anterior, podrán devengarse gravámenes especiales del 19% y del 15% que tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, en determinados supuestos que se detallan más abajo. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley del IS. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo aquello que no esté previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, con carácter supletorio.

La Sociedad dominante y las sociedades dependientes acogidas al régimen SOCIMI estarán sometidas a un gravamen especial en caso de que se dé alguna de las dos circunstancias siguientes:

- 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 socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%.
- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al periodo de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI.

8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

En el supuesto de que se incumpla el requisito de mantenimiento de los activos según lo establecido en el artículo 3.3. de la Ley 11/2009 (3 años), las rentas resultantes de la transmisión (en el caso de acciones) o de la transmisión y la explotación (en el caso de activos inmobiliarios) estarán sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades, debiendo tributar -y en su caso regularizarse- bajo el régimen general y al tipo general del 25%, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 125.3 de la Ley del IS. Durante el ejercicio 2024, la Sociedad dominante ha enajenado las participaciones de la Montepino Logística Zaragoza, S.L., la cual se incorporó al Régimen Fiscal el 1 de enero del 2022. Como consecuencia las rentas resultantes han tributado al régimen general.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2024 y 2023, como agregación de los importes que tributan a nivel individual, es la siguiente:

2024	Miles de euros	
	Cuenta de resultados consolidada	
	Régimen General	Régimen SOCIMI
Resultado contable después de impuestos	23.595	10.443
Impuesto sobre sociedades	1.931	4.919
	25.526	15.362
Diferencias permanentes	(12.210)	7
Diferencias temporarias		
• Ajustes de consolidación		
o Ajuste por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	(11.139)	(21.426)
o Absorción revalorización inversiones inmobiliarias	-	11.579
o Ajuste por amortización contable	-	(22.280)
o Ajuste por deterioros de inversiones en empresas del grupo	-	(2.431)
o Ajuste por deterioro en inmuebles	-	6.074
o Otros	-	18
• Amortización revaloración	-	5.180
• Deterioro de participadas	-	2.431
• Deterioro de inversiones inmobiliarias	-	(6.074)
• Límite deducibilidad gastos financieros	-	10.043
• Otras diferencias temporarias	-	(3)
Compensación de Bases imponibles negativas	(643)	-
Base imponible	1.534	(1.520)



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

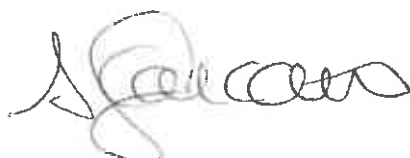
	Miles de euros	
	Cuenta de resultados consolidada	
	Régimen General	Régimen SOCIMI
Resultado contable después de impuestos	(11.161)	(145.683)
Impuesto sobre sociedades	(2.342)	(23.262)
	(13.503)	(168.945)
Diferencias permanentes	-	40
Diferencias temporarias		
• Ajustes de consolidación		
○ Ajuste por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	10.426	157.462
○ Absorción revalorización inversiones inmobiliarias	-	19.536
○ Ajuste por amortización contable	-	(17.517)
○ Ajuste por deterioros de inversiones en empresas del grupo	-	(28.324)
○ Ajuste por deterioro en inmuebles	-	(13.422)
• Amortización revalorización	-	5.180
• Deterioro de participadas	-	28.324
• Deterioro de inversiones inmobiliarias	-	13.422
• Limite deducibilidad gastos financieros	-	6.212
• Otras diferencias temporarias	-	21
Base imponible	(3.077)	1.989

Dentro del apartado Régimen General, se incluye el resultado fiscal aportado por las sociedades que no se rigen por el régimen SOCIMI. Además, en el ejercicio 2024 se han incluido aquellas rentas de sociedades bajo el régimen SOCIMI que han tributado al régimen general.

El Impuesto sobre Sociedades corriente es el resultado de aplicar el 25% sobre las bases imponibles fiscales de aquellas sociedades que han obtenido base imponible positiva fuera del régimen SOCIMI, salvo en el caso de la sociedad ubicada en Portugal cuyo tipo impositivo es el 21%.

El (gasto)/ingreso por el Impuesto sobre Sociedades se compone de:

	Miles de euros	
	2024	2023
Impuesto diferido	6.850	25.604
	6.850	25.604



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Las diferencias permanentes corresponden con los importes derivados de la venta de la participación de Montepino Logística Zaragoza, S.L.U., las rentas de la operación están exentas en un 95%, por el cumplimiento de los requisitos indicados en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En relación con las diferencias temporarias generadas por los ajustes de consolidación, tanto en el ejercicio 2024 como 2023, se han recogido principalmente los ajustes por valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los ajustes por amortización contable y la baja del fondo de comercio. Adicionalmente, en el ejercicio 2024 y 2023 se recogen los ajustes de consolidación por deterioros de participación en empresas del grupo por la sociedad dominante y los propios deterioros de inmuebles indicados previamente.

Por otra parte, las diferencias temporales positivas corresponden fundamentalmente a diferencias entre amortización contable y fiscal consecuencia de las fusiones producidas desde la formación del Grupo, al deterioro de participación en empresas del grupo no deducibles, a los propios deterioros de inmuebles y al límite de deducibilidad de gastos financieros.

A 31 de diciembre de 2024 el Grupo tiene activadas bases imponibles negativas generadas por importe de 22.392 miles de euros. Los activos por impuesto diferido se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido. El importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende a 58.849 miles de euros (cuota 14.873 miles de euros).

Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, desde la constitución de las sociedades en el caso de que la fecha de constitución sea posterior a los 4 años indicados.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se deriven pasivos adicionales de importancia como consecuencia de eventuales inspecciones de los ejercicios abiertos.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales consolidadas.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

16. Resultado financiero

	Miles de euros	
	2024	2023
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	250	10
	250	10
Gastos financieros (Nota 12):		
Gastos financieros por intereses de préstamos	(18.021)	(12.125)
Gastos de apertura de préstamos	(3.193)	(2.338)
Otros gastos financieros	(45)	(42)
	(21.259)	(14.505)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1
Resultado financiero	(21.009)	(14.494)

Durante el ejercicio 2024, se han imputado como gasto financiero 3.193 miles de euros (2023: 2.338 miles de euros) correspondiente al coste amortizado asociado a los préstamos indicados en la Nota 12.

17. Retribución a los administradores y Alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han realizado con la Sociedad dominante ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante el ejercicio 2024, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han devengado ni percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, si bien han devengado 24 miles de euros (2023: 30 miles de euros) en concepto de dietas por asistencia a los consejos de administración.

Durante el ejercicio 2024 y 2023, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

No se han realizado anticipos o créditos de los miembros del Consejo de Administración durante el Ejercicio. Tampoco se han satisfecho, total o parcialmente, primas de seguro de responsabilidad civil de los administradores. En el ejercicio anterior tampoco.



8-9-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Al cierre del ejercicio 2024 y 2023 hay 7 consejeros no empleados, todos ellos hombres.

Retribución a la Alta Dirección

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que las funciones propias de la alta dirección son realizadas de forma externa por otra Sociedad (Nota 18).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

18. Otras operaciones con partes vinculadas

El desglose por sociedades de las transacciones realizadas, así como los saldos a cierre del ejercicio con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Transacciones:		
Compra de inversiones inmobiliarias y servicios de gestión de obra		
Otras partes vinculadas:		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	8.851	8.813
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	5.154	5.263
Recepción y prestación de servicios (otras partes vinculadas):		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	6.481	5.860
-Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	4.468	3.881
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	39)	38
	24.915	23.779



8-9-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2024	2023
Saldos a pagar y a cobrar:		
Otras partes vinculadas:		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	(2.148)	(2.060)
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	47	46
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	(1.197)	(157)
-Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	1.131	(992)
	4.429	(3.163)

Estos saldos a pagar con partes vinculadas se han registrado en el ejercicio 2024 y 2023 dentro del epígrafe de "Acreedores varios". Los saldos a cobrar durante el ejercicio 2024 y 2023 se registraron en "Clientes por ventas y prestaciones de servicios".

Estas transacciones se han realizado a valor razonable.

La recepción de servicios por parte de Valfondo Gestión, S.L.U atienden, a los servicios de llevanza de la contabilidad, a los servicios de gestión de propiedades, y a servicios en concepto de gestión de activos en virtud del "Contrato de gestión de negocio" con fecha 14 de mayo de 2021, por el cual, dicha compañía desempeña labores de dirección, gerencia, gestión administrativa, relación con clientes y seguimiento de proyectos principalmente.

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato. A cierre del ejercicio 2024 y 2023 no se ha registrado importe alguno por tal comisión, dado que la rentabilidad mínima requerida para su devengo no se cumple a tal fecha.

Aunque no existe relación accionarial con la Sociedad, se considera parte vinculada según NIC 24 al tratarse de la sociedad gestora que influye en las decisiones operativas, de negocio y de gestión, compartiendo algún consejero o directivo con la Sociedad. A efectos fiscales, no se considera parte vinculada de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

La recepción de servicios por parte de Bankinter Investment Sgeic, S.A.U., (anteriormente prestados por parte de Bankinter, S.A., ya que se produjo traspaso entre Bankinter S.A. y Bankinter Investment Sgeic, S.A.U durante el ejercicio 2023), atienden, por una parte, a los servicios en concepto de gestión, en virtud del "Contrato de asesoramiento estratégico" con fecha 14 de mayo de 2021



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato, al igual que en el caso de Valfondo Gestión, S.L.U., no se ha registrado importe alguno por tal comisión dado que la rentabilidad mínima requerida no se cumple a fecha de cierre del ejercicio 2024 y 2023.

19. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

20. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2024 y 2023 se han obtenido certificaciones LEED que acreditan el cumplimiento de los edificios con los estándares de ecoeficiencia y sostenibilidad requeridos. Estas certificaciones se obtienen como consecuencia de la utilización de materiales en las diversas promociones ejecutadas que cumplen con creces los estándares de calidad exigidos.

21. Hechos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

22. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los 2024 y 2023 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC han sido los siguientes:

Conceptos	Miles de euros		
	PwC	Otras sociedades de la red de PwC	Total
Servicios de auditoría	86	-	86
Otros servicios de verificación	-	-	-
Asesoramiento fiscal	-	5	5
Total	86	5	91

Conceptos	Miles de euros		
	PwC	Otras sociedades de la red de PwC	Total
Servicios de auditoría	84	-	84
Otros servicios de verificación	-	-	-
Asesoramiento fiscal	-	-	-
Total	84	-	84



8-4-25

Lucas González Cebolla

Traductor-Intérprete

Jurado de inglés

Nº 9526

ANEXO I SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

EJERCICIO 2024	Miles de Euros Valor contable en sociedad dominante	Fecha constitución	% Control	Fondos propios Miles de euros				
				Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del ejercicio	Aportaciones de socios
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	258.468	27/12/2017	100%	135	156.523	(28.000)	727	460
Montepino Logística Last Mile, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	80.048	29/10/2018	100%	3	59.735	991	613	290
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	84.309	07/08/2019	100%	3		(2.616)	(817)	48.959
Montepino Logística Guadalajara 2, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	66.978	03/07/2018	100%	15	105	(2.289)	(586)	65.510
Montepino Logística Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3		(19)	(10)	70
Montepino Logística Ruiseñor, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	43.219	24/04/2018	100%	85	(3.951)	(4.973)	(441)	54.221
Inmobisarro S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	160.169	30/12/2004	100%	4	15.573	(4.001)	(3.407)	107.086
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisboa)	70.997	01/09/2022	100%	3	-	(661)	(1.837)	70.994
El Higuero Logística S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	68	21/12/2022	100%	3		(7)	(7)	55

8-4-25
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

EJERCICIO 2023	Miles de Euros	Fecha constitución	% Control	Fondos propios Miles de euros				
	Valor contable en sociedad dominante			Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del periodo	Aportaciones de socios
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	265.038	27/12/2017	100%	135	208.492	(14.434)	(13.566)	
Montepino Logística Last Mile, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	83.467	29/10/2018	100%	3	63.155	(991)	289	
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	56.901	07/08/2019	100%	3		(1.814)	(801)	34.579
Montepino Logística Guadalajara 2, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	67.998	03/07/2018	100%	15	105	(1.767)	(521)	56.530
Montepino Logística Levante, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3		(11)	(8)	70
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	9.064	28/03/2021	100%	3		(124)	(99)	5.080
Montepino Logística Ruiseñor, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	42.695	24/04/2018	100%	35	3.950	(4.522)	(452)	53.701
Inmobisano S. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	139.909	30/12/2004	100%	4	15.573	(428)	(3.573)	96.826
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisboa)	59.957	01/08/2022	100%	3	-	(85)	(576)	59.954
El Higuero Logística S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	3	21/12/2022	100%	3			(7)	-

Lucas González Cebolla

8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

En cumplimiento de la normativa vigente, se presenta este informe de gestión referido al ejercicio 2024, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

Escenario macroeconómico

La economía española ha mantenido a lo largo del año un ritmo muy sólido de crecimiento, con avances iguales o superiores al 0,8% trimestral en los tres primeros trimestres del año 2024. Los pilares del crecimiento, sin embargo, han ido cambiando. En el primer trimestre, el sector exterior fue el principal protagonista, gracias a una recuperación del comercio exterior de bienes y al buen desempeño del sector turístico y de las exportaciones de servicios no turísticos. Posteriormente, tanto el consumo privado como el consumo público se consolidaban como los principales factores explicativos del avance del PIB, compensando la debilidad de la demanda externa.

Para el cuarto trimestre, los indicadores adelantados sugieren continuidad de esta buena dinámica, donde la demanda interna seguirá impulsando la actividad en el último trimestre del año.

La demanda interna ha sido el principal motor de crecimiento. La moderación de la inflación y la consecuente recuperación de los salarios reales, la relajación de la política monetaria y la actualización de las rentas de los empleados públicos han sido los factores determinantes de la recuperación del consumo, tanto público como privado. Por el contrario, la inversión se ha mantenido débil a lo largo del año, sin terminar de aportar significativamente al crecimiento, hecho que esperamos que cambie en los próximos trimestres.

El sector exterior, que tuvo un impacto positivo al inicio del año, ha mostrado signos de debilitamiento a medida que avanzaba 2024. Las exportaciones de bienes se vieron afectadas por la ralentización de los principales socios comerciales, mientras que las importaciones aumentaron debido al fortalecimiento de la demanda interna. A pesar de esta debilidad, el turismo ha mantenido su fortaleza, superando las cifras de años anteriores y contribuyendo de manera significativa al crecimiento económico.

El mercado laboral ha mantenido un notable dinamismo en 2024, con ritmos elevados de creación de empleo y un desempleo acotado, con un descenso progresivo de la tasa de paro desde el 12,3% al inicio del año hasta el 11,2% en el tercer trimestre. Sin embargo, a partir de mitad de año, ha comenzado a mostrar ciertas señales de agotamiento y una tendencia hacia la normalización de la creación de empleo, alineándose con las expectativas de estabilización del mercado laboral.

En términos de precios, la inflación ha ido moderando y ha llegado incluso a situarse transitoriamente por debajo del objetivo del 2% a lo largo del año. A falta del dato definitivo de diciembre, la inflación general en 2024 cerrará en el 2,7% en promedio anual, 0,8pp por debajo del 2023. La moderación en la inflación subyacente será más intensa, pasando del 6% de 2023 a situarse ligeramente por debajo del 3%.



8-9-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Esta moderación ha sido impulsada principalmente por la estabilización de los precios energéticos y alimentarios, aunque los servicios continúan ejerciendo cierta presión debido al aumento de los costes laborales.

En el mercado logístico, el año 2024 ha sido un buen año, se han recuperado las cifras de contratación, superando en un 23% las cifras de 2023, volviendo a niveles cercanos a 2021 y 2022 que fueron excelentes. A nivel de contratación de nuevo espacio logístico el año ha terminado con más de 2.5 millones de m² contratados en toda España, lo que ha supuesto un incremento significativo respecto al año anterior. De ellos el 41% ha sido en la zona centro y un 28% en Cataluña. En cuanto a la inversión en el sector las cifras han recuperado respecto a 2023, con un ascenso del 21%, con un segundo semestre del año muy positivo, captando cerca de tres cuartos de esta inversión. La reducción del coste financiero y la ligera contracción de yields ha permitido este buen final de año, apuntando una mayor contracción de las rentabilidades en 2025.

A lo largo del año hemos visto como ha continuado el crecimiento de rentas que comenzó en 2022 y continuó claramente en 2023, sin embargo, esta subida ya se está estabilizando a la vez que lo hacen los costes de desarrollo de nuevas plataformas logísticas: financieros y de construcción.

Situación del Grupo

El Grupo ha seguido centrado en el crecimiento mediante la ampliación de sus activos en cartera, consolidando los proyectos iniciados en los años anteriores e iniciando nuevos proyectos. En el año 2024 el Grupo ha entregado un total de 244.300 m² de nuevas construcciones logísticas a sus clientes (todos ellos pre alquilados), lo que ha implicado un incremento del 30% de la cifra de negocio respecto al ejercicio anterior, alcanzando los 47,6 millones de euros de alquileres anuales.

Durante este periodo el Grupo ha alcanzado compromisos de arrendamiento para la construcción de inmuebles logísticos bajo la modalidad de llave en mano por un total de superficie de más de 94.300 m², alcanzando un 97.8% de ocupación en la cartera operativa. Cabe destacar la incorporación a la cartera de 3 nuevos clientes.

A 31 de diciembre de 2024 el grupo cuenta con 54 proyectos, de los cuales 31 están operativos (23 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2024). De estos proyectos se encuentran en fase de construcción 8 activos que representan una superficie total de alquiler de más de 154.185 m² y que implicarán un incremento anual de la cifra de negocio de 9,12 millones de euros una vez entregados a los clientes.

El importe neto de la cifra de negocio del grupo durante el ejercicio ha ascendido a 47,6 millones de euros lo que representa un incremento del 30% respecto al ejercicio precedente. Cabe destacar el excelente comportamiento de nuestros clientes que ha implicado una tasa nula de impago de rentas. El EBITDA, calculado como resultado de explotación eliminando el impacto del deterioro del fondo de comercio, la variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias y el resultado por enajenación de instrumentos financieros, se ha situado en 27,6 millones de euros frente a los 19,5 del ejercicio anterior (42% de incremento).

El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a un importe de 32,6 millones de euros.



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

El valor de los activos inmobiliarios se ha incrementado en 189,8 millones de euros hasta alcanzar la cifra de 1.442 millones de euros.

El grupo ha seguido absorbiendo el Fondo de Comercio generado en la primera consolidación, registrando con cargo a resultados del 2024 un importe de 11,6 millones de euros (19,5 millones de euros en 2023).

El grupo cuenta con una situación financiera sólida que le permitirá atender sus compromisos futuros. Las financiaciones bancarias concedidas con disposiciones pendientes, así como financiaciones en curso permitirán al grupo atender las obligaciones en el corto plazo derivadas de la estrategia de fuerte crecimiento mantenida. El grupo cuenta con un patrimonio neto de 778 millones de euros, lo que sitúa su coeficiente de solvencia en el 51,5%, calculado como el cociente entre patrimonio neto y total pasivo.

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad dominante cotizan en el Euronext Access de París, cumpliendo de esta forma con la obligación requerida por la Ley 11/2009 de que las acciones de las SOCIMI estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación.

Contexto y perspectivas futuras

Las perspectivas para el 2025 son favorables, si bien esperamos un menor dinamismo respecto al 2024. España continuará mostrando una dinámica más positiva que el resto de los países de la zona euro, basada en el consumo, la inversión y el turismo. La inflación se espera que se acerque al objetivo del 2%.

A pesar de las perspectivas positivas para la economía española, diversos riesgos podrían condicionar su evolución en 2025, afectando tanto el crecimiento como la estabilidad económica, destacando: (i) el aumento del proteccionismo comercial tras la victoria de Trump, (ii) las tensiones geopolíticas y (iii) la fragmentación política nacional.

En lo que se refiere a la política monetaria se espera que continúe el ciclo de normalización monetaria iniciado en 2024, siendo previsible que el BCE siga reduciendo los tipos de interés durante el año.

El año 2025 se presenta como un año con expectativas de compresión de yields, lo que favorecería el incremento de valor de los activos. En la parte de la demanda, ésta continúa muy sólida por la parte de ocupantes, recuperando niveles de contratación. La tendencia alcista de rentas se está moderando y se espera que se estabilice según lo hagan las condiciones macroeconómicas. El mayor impacto del alza de costes de construcción como de la importante subida de los costes financieros ya ha pasado y volveremos a ver una recuperación en el mercado de inversión, y aunque se ha paralizado algo la construcción de naves a riesgo sin cliente, esto favorece nuestra actividad que está centrada en la construcción llave en mano con contratos de arrendamiento a largo plazo.

En este entorno, el grupo va a seguir centrando su actividad en la promoción y alquiler de espacios logísticos con un plan de crecimiento que le permitirá seguir como referente a escala nacional, manteniendo la competitividad, eficacia y calidad que le caracterizan.



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de las Sociedades.

El grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación para atender sus compromisos.

El grupo gestiona el riesgo de interés derivado de las operaciones de financiación a tipo de interés variable mediante la contratación de coberturas.

Sostenibilidad

Manteniendo su compromiso de transparencia y de divulgación de información no financiera, el grupo ha presentado su memoria anual de sostenibilidad referente al ejercicio 2023, elaborada según los requisitos y principios establecidos en la Guía para elaboración de Memorias de Sostenibilidad elaborada por Global Reporting Initiative (GRI) y la guía de buenas prácticas para los informes de Sostenibilidad de European Real Estate Association (EPRA Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR)), la cual fue verificada por un tercero independiente. Como novedad en 2024, el informe se ha elaborado igualmente siguiendo los principios de reporte marcados por la directiva europea CSRD (Directiva sobre información corporativa en materia de sostenibilidad), la cual será de obligado cumplimiento a corto plazo. Con esto, el grupo ha querido anticiparse a las implicaciones de los requisitos de este nuevo reporte de información de sostenibilidad, minimizando los riesgos de adaptación a la nueva normativa lo antes posible. Entre los trabajos elaborados en esta adaptación, el grupo elaboró por primera vez una doble materialidad de su gestión, identificando los asuntos materiales a tratar en ESG desde la doble perspectiva financiera y no financiera.

Por primera vez igualmente, el grupo ha participado en los premios otorgados por EPRA en cuanto al rigor y contenido del informe de sostenibilidad, obteniendo un premio en la categoría Silver en su primer año de participación.

El grupo ha realizado también el primer análisis de alineación de su portfolio operativo con la taxonomía verde europea y ya está trabajando en alinear los nuevos desarrollos con la misma, integrando los requisitos de esta en los proyectos.

Respecto a adaptación y mitigación del cambio climático, el grupo ha seleccionado 5 activos para realizar un análisis específico de riesgos climáticos físicos que han permitido conocer con más detalle cómo de expuestos y vulnerables están los activos a estos riesgos. Igualmente, se han identificado cuáles serían los objetivos de descarbonización que debería alcanzar el grupo de acuerdo con SBTi, y prevé el lanzamiento de un plan de descarbonización que permita identificar cómo lograr esos objetivos. Por último, el grupo ha realizado el análisis CRREM de su portfolio operativo para identificar que activos están expuestos al riesgo de transición climática.



Al igual que en años anteriores, el grupo mejoró sus resultados en el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), el índice líder en la evaluación de factores ESG en el sector inmobiliario, obteniendo por tercer año consecutivo la máxima calificación de 5 estrellas verdes en las dos evaluaciones donde participa (activos operativos y activos en desarrollo) y logra el pleno de puntos en los criterios que inciden en aspectos sociales y de gobernanza. Adicionalmente, cabe destacar que el grupo ha sido reconocido como líder sectorial tanto a nivel regional como global dentro de GRESB.

En cuanto a la Promoción y Gestión de Edificios Sostenibles, en 2024 el grupo sumó nuevas certificaciones de diseño y construcción sostenibles a su portfolio. Dentro de la certificación LEED, todos los certificados sumados han alcanzado el máximo nivel otorgado por este organismo, Platinum. Y entre los edificios entregados en 2024, destaca el proyecto de Illescas 2A que está cerca de conseguir la doble certificación LEED Platinum y BREEAM Outstanding, un hito en el sector y en el país.

Otras cuestiones

El grupo cuenta con 8 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2024, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U

El periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 18 días.

Durante el ejercicio 2024 no se ha llevado a cabo ninguna actividad en materia de I+D.

Durante el ejercicio la Sociedad dominante, por sí misma o por cuenta de un tercero, no ha adquirido ni realizado ningún tipo de negocio con acciones propias. Ninguna empresa del grupo tiene acciones de autocartera.

Acontecimientos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa al Grupo.



8-4-25
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la sociedad Montepino Logística SOCIMI, S.A. en fecha 20 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y han sido visados por el secretario no consejero por delegación del resto de miembros del Consejo de Administración.

- a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2024.
- b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2024.
- c) Estado resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2024.
- d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2024.
- e) Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2024.
- f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.
- g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2024.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan Jose Vera Vera
Vicepresidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal

8-9-25

Lucas González Cebolla

Traductor-Intérprete

Jurado de inglés

Nº 9526

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Victor Martí Gilabert
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero

8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la sociedad Montepino Logística SOCIMI, S.A. en fecha 20 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y han sido visados por el secretario no consejero por delegación del resto de miembros del Consejo de Administración.

- a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2024.
- b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2024.
- c) Estado resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2024.
- d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2024.
- e) Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2024.
- f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2024.
- g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2024.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan Jose Vera Vera
Vicepresidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal



8-4-25

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Víctor Martí Gilabert
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero

