

INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE MONTEPINO LOGÍSTICA, SOCIMI, S.A., EN RELACIÓN CON LA PROPUESTA DE APLICACIÓN DEL RESULTADO Y DE APROBACIÓN DE DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDO QUE SE SOMETEN A APROBACIÓN DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS

I. Objeto del informe

El presente informe se formula por el Consejo de Administración de Montepino Logística, SOCIMI, S.A. (la “**Sociedad**” o “**Montepino Logística**”), con el fin de justificar la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, y en ejecución del mismo la de distribución de un dividendo, sometidas ambas a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas de la Sociedad a celebrar el día 25 de junio de 2026 en primera convocatoria, o el 26 de junio de 2026, en segunda convocatoria.

II. Descripción de la Sociedad

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

1. Elevado grado de diversificación:

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

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

- Ingresos generados por renta fija, con actualización a IPC anual, lo que permite una menor indexación al ciclo económico, pero estando protegido ante repuntes de la inflación.
- Contratos de arrendamiento a largo plazo, con periodos amplios de obligado cumplimiento.
- Inquilinos de reconocido prestigio y primer nivel. Captación del beneficio promoción al desarrollarse los activos.

3. Mayoría de activos diseñados en modalidad llave en mano, ajustándose a los estándares de la logística moderna, para garantizar la larga permanencia de sus inquilinos, así como la sustitución de los mismos en el futuro.
4. Políticas de inversión y apalancamiento financiero conservadores. La ratio de apalancamiento (LTV%) a diciembre de 2025 era de un 43% (a cierre del primer trimestre de 2026 se mantiene en ese 43%).
5. Alta visibilidad de flujos de caja futura, una vez completada la promoción de proyectos.
6. Inversores ancla, comprometidos y con experiencia y trayectoria de éxito probada:
 - Bankinter: entidad financiera de referencia en el sector y especialmente reconocida por su reputación, solvencia, prudencia y control del riesgo.
 - Valfondo: grupo empresarial con una dilatada experiencia en promoción y gestión de activos logísticos que cuenta con un equipo especializado (técnico y de gestión) de más de 50 personas.
 - Coinversión y alineamiento de intereses entre los socios promotores con el resto de la base accionarial: inversión conjunta de los promotores superior a 100 millones de euros.
 - *Compromiso de permanencia* de los socios de referencia durante toda la vida de la Sociedad.
7. Estructura eficiente de gobierno corporativo y del Comité de Inversiones de la Sociedad.
8. Cartera flexible que permite una posible desinversión tanto de forma agregada como por activos individualizados, buscando resultar atractiva tanto a operadores especializados como a inversores institucionales.

Actualmente, Montepino Logística cuenta con una cartera de inversión compuesta por 54 activos de elevada calidad (entre operativos, en construcción y suelos para futuros proyectos); y con un valor agregado a cierre de 2025 de 1.557 millones de euros (1.552 millones de euros a cierre del primer trimestre de 2026), y un WAULB (obligado cumplimiento) y WAULT (duración media de los contratos de alquiler) superiores a 6 años y 19 años respectivamente.

III. Entendimiento de la situación actual

En el mercado logístico, el año 2025 ha determinado una inversión en España de 1.270 millones de euros, con un descenso de un 10% respecto a las cifras del año previo. Se trata de un mercado en el que el volumen se ha apoyado en un número acotado de operaciones de mayor tamaño, consecuencia de una mayor selectividad en la asignación de capital.

La rentabilidad prime logística se ha ajustado en línea con las previsiones de inicio de año 2025 y parece haber entrado en una fase de estabilización.

El Grupo ha seguido centrado en el crecimiento y consolidación de su cartera,

A cierre del primer trimestre de 2026, el grupo cuenta con 54 proyectos, de los cuales 31 están operativos con un 100% de ocupación, encontrándose 6 activos en fase de construcción.

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

1. Finalizar la construcción de los activos actualmente en proceso de desarrollo.
2. Reactivación de los nuevos desarrollos sobre los terrenos de la cartera en los que surjan proyectos llave en mano y con retornos atractivos para el vehículo (yields on cost > 6%), poniendo especial atención en evitar desvíos por incremento de costes de construcción.
3. Estabilizar los ingresos recurrentes, con unas rentas anualizadas de c.€64 Mn anuales (activos operativos), que podrían incrementarse por encima de los €70 Mn una vez se incorporen los activos en desarrollo (entre 2026 y 2027)
4. Plan de rotación de activos minoritarios de la cartera (operativos o terrenos) de manera muy selectiva; activos operativos en los que se haya maximizado el potencial recorrido de valoración en el vehículo (aprovechando en la desinversión el régimen fiscal favorable de SOCIMIs), así como terrenos que requieran de una mayor caja de la disponible en la Sociedad o en los que no haya visibilidad de materializar nuevos proyectos de desarrollo en el corto-medio plazo.
5. Optimización de la estructura financiera de la compañía, con estructuras de apalancamiento que mejoren la rentabilidad para el inversor.

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

IV. Resultados de Montepino Logística en 2025

La sociedad dominante, Montepino Logística, SOCIMI, S.A., ha registrado unas ganancias a nivel individual durante el ejercicio 2025 de DIECIOCHO MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y TRES MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE EUROS CON SETENTA Y OCHO CÉNTIMOS DE EURO (18.763.999,78 €).

El resultado consolidado del grupo bajo Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea ascendió a 83,736 millones de euros.

El valor de la cartera a cierre del año se situó en los 1.557 millones de euros, según informe de experto independiente (Savills), lo que supone un incremento de valor de las inversiones

inmobiliarias del 8% respecto al cierre de 2024. Cabe destacar sin embargo que esta valoración no refleja el valor terminado de los proyectos en desarrollo y construcción, que una vez finalizados y entregados a sus inquilinos reflejarán previsiblemente el valor actual de la cartera de acuerdo con las valoraciones actuales de mercado para activos operativos.

V. Propuesta de aplicación del resultado y distribución de dividendo

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

En este sentido, con la misma prudencia que siempre ha guiado a la Sociedad, el Consejo de Administración, en su reunión de fecha 26 de marzo de 2026, formuló las cuentas y aprobó la propuesta de aplicación del resultado del ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, planteando que solo la parte residual del mismo (158.646,40 euros) generada operativamente (la mayoría del resultado individual se debe a la reversión de deterioros previos) se destine a dividendos con el objeto de cumplir con el régimen SOCIMI, quedando el resto en reservas.

En concreto el Consejo de Administración en su acuerdo de 21 de mayo de 2026 de convocatoria de la Junta General Ordinaria de la Sociedad plantea la siguiente propuesta de acuerdo al punto segundo del Orden del Día:

“A la vista de las Cuentas Anuales de Montepino Logística, SOCIMI, S.A. que reflejan beneficios en el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 por importe de dieciocho millones setecientos sesenta y tres mil novecientos noventa y nueve euros con setenta y ocho céntimos de euro (18.763.999,78 €), se acuerda aplicar el resultado del ejercicio conforme a la siguiente distribución:

- *Resultado del ejercicio: 18.763.999,78 €*
- *Dividendo con cargo a beneficios: 158.646,40 €*
- *Dotación de la Reserva Legal 1.876.399,98 €*
- *A reservas voluntarias 16.728.953,40 €*

La Junta General, tras la oportuna deliberación y una vez constatado que se han cubierto las atenciones previstas en artículo 273 por el Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital (la “Ley de Sociedades de Capital”), y en los Estatutos Sociales, y que, por lo tanto, el valor del patrimonio neto, a consecuencia del reparto, no resulta inferior al capital social, acuerda, un reparto de dividendo con cargo a beneficios del ejercicio en la cantidad de ciento cincuenta y ocho mil seiscientos cuarenta y seis euros con cuarenta céntimos de euro (158.646,40 €) que se aplicará a favor de todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

El reparto del dividendo previsto en el presente acuerdo se efectuará a través de las entidades participantes en la Sociedad de Gestión de los Sistemas de Registro, Compensación y Liquidación de Valores, S.A.U. (IBERCLEAR), facultándose a tal efecto al Presidente del Consejo

de Administración (o a quien, en su caso, le sustituyera en la presidencia de la Junta General) para que fije la fecha concreta de abono del dividendo, designe, en su caso, a la entidad que deba actuar como agente de pago y realice las demás actuaciones necesarias o convenientes para el buen fin del reparto”.

VI. Justificación de la propuesta y delegación de la distribución de reservas y/o prima de emisión.

El Consejo de Administración considera que, teniendo en cuenta que los resultados están compuestos en su mayoría por revalorizaciones o reversiones de tipo contable que no van acompañadas de las mismas palancas de generación de caja, considerando asimismo la generación actual de caja de la sociedad, todavía condicionada por la entrega gradual de los activos que se van finalizando y las carencias temporales en la renta a sus respectivos inquilinos, la propuesta de aplicación de resultado es conservadora y coherente con la protección de la caja actual de la entidad.

Sin embargo y siendo consciente el Consejo de Administración de su vocación de maximizar el retorno al accionista y estando en fase de análisis de determinadas posibilidades de desinversión y considerando la estabilización y reducción progresiva de las necesidades de inversión y el incremento de activos operativos esperado y la generación de una mayor caja libre del negocio, se ha incluido una propuesta al punto tercero del Orden del Día que permita delegar en el Consejo de Administración un reparto en los próximos meses, de hasta 45 millones de euros, (equivalente a aproximadamente el 5% de la inversión en capital y prima de emisión realizada por los partícipes de la sociedad) lo que permitirá acompasar las distribuciones con la existencia de caja libre y alcanzar ese equilibrio entre la protección del patrimonio social y el retorno a los inversores.

Así la propuesta de acuerdo correspondiente al punto tercero indicado señala:

“Se acuerda distribuir con cargo a reservas de libre disposición y/o prima de emisión un importe máximo de hasta cuarenta y cinco millones de euros (45.000.000 €), pagadero en una o varias veces durante un plazo de doce (12) meses siguientes a la presente fecha. Asimismo, se acuerda delegar en el Consejo de Administración la facultad de determinar el importe y la fecha exacta de cada distribución durante el referido período, siempre atendiendo al importe máximo global señalado, así como de fijar y determinar los restantes términos y condiciones del reparto de dividendo con cargo a reservas y/o prima de emisión acordado, incluyendo sin carácter exhaustivo la determinación del cumplimiento de los requisitos legales para proceder a dicho reparto en el momento en que vaya a producirse el mismo en cada caso y sus condiciones de pago a los accionistas de la Sociedad. En el caso de que los importes que fije el Consejo de Administración no agoten dicho importe máximo durante el plazo establecido para ello, el presente acuerdo quedaría sin efecto respecto al importe no distribuido.”

No se trata en este caso de una distribución inmediata pero sí de dotar al órgano de administración de una palanca para acompasar las distribuciones a la caja libre, palanca ya empelada por Montepino en ejercicios previos.

El presente informe ha sido formulado por el Consejo de Administración de la Sociedad, en Madrid, el 21 de mayo de 2026.

* * * *