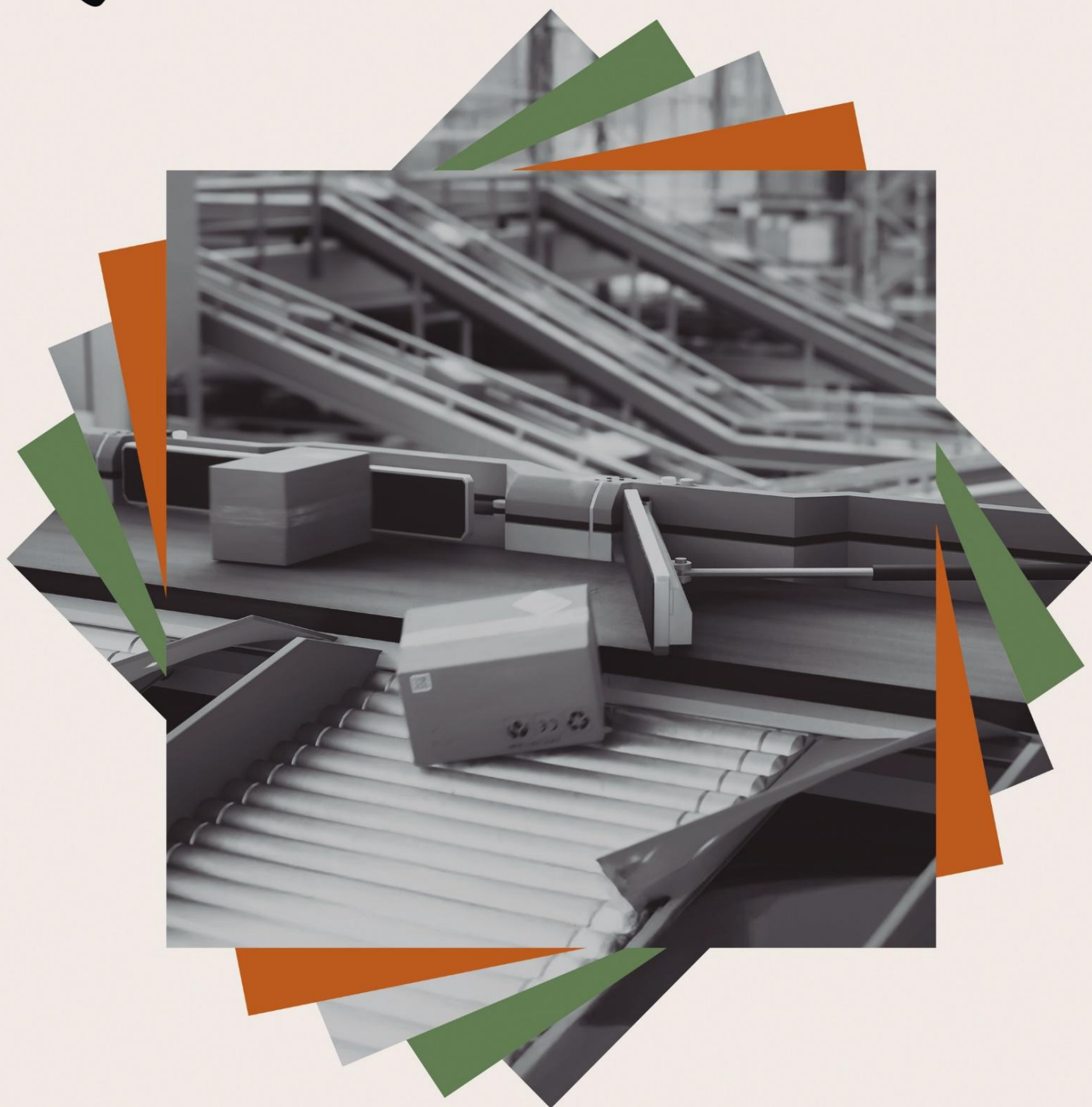


bankinter  
investment

Valfondo

Montepino



Informe 2T 2026

## Resumen del vehículo

Vehículo

Montepino Logística SOCIMI, S.A.



Inmobiliario renta  
Logística



Socio Valfondo

Capital total  
€881 Mn

Apalancamiento  
42%

Duración  
10 años

Capital invertido  
100%

TIR neta objetivo  
>10%

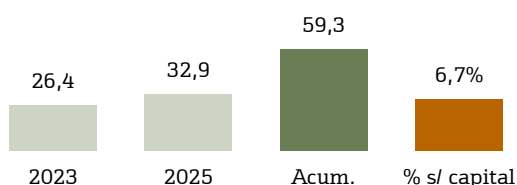
Distribución media objetivo  
>5%

Capital Bankinter Investment → €56 Mn

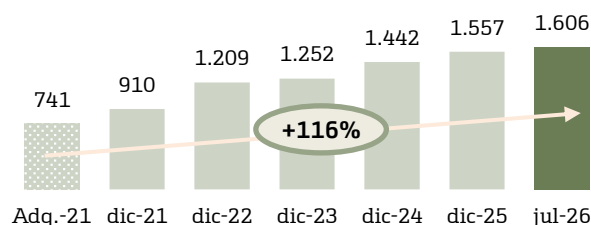
Capital Valfondo → €45 Mn

### Principales magnitudes de rentabilidad

#### Distribuciones (€ Mn)



#### Valor bruto activos (GAV en €Mn)<sup>(1)</sup>



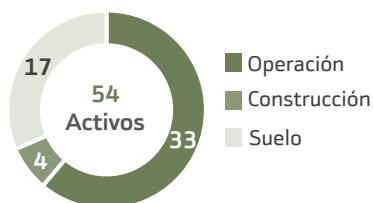
TVPI jun-26<sup>(2)</sup> → 1,12x<sup>(\*)</sup>

(1) GAV a 30 de junio de 2026 se corresponde con la valoración preliminar de la cartera de activos realizada por valoradores independientes. El GAV de la adquisición de 2021 se corresponde con el valor de la cartera inicial en mayo de 2021.

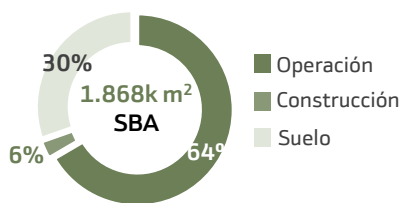
(2) Valor de la inversión (NTA a junio de 2026 + distribuciones acumuladas) / desembolso total realizado.

### Composición de la cartera

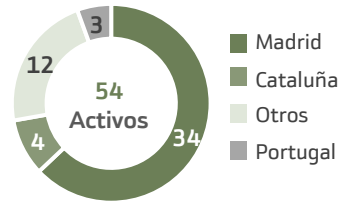
#### Tipología de activos



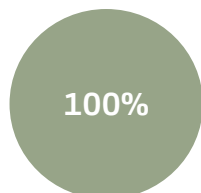
#### SBA (000 m²)



#### Ubicación activos



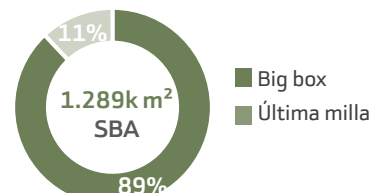
#### Ocupación operativos



#### WAULB / WAULT<sup>(3)</sup>



#### Contratos clientes<sup>(4)</sup>



#### Número de contratos firmados por cliente



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

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

★ Top 5 clientes con mayor renta anual estabilizada del portfolio

(\*) Provisional no auditado

# Índice

|                                                 |       |
|-------------------------------------------------|-------|
| Detalle de la cartera                           | 4     |
| Estados financieros del vehículo                | 5-7   |
| Balance de situación consolidado                |       |
| Otros indicadores de rentabilidad               |       |
| Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada      |       |
| Valoración de la cartera (GAV)                  |       |
| Financiación                                    |       |
| Evolución de los Activos Netos Tangibles y TVPI |       |
| Evolución histórica y estrategia actual         | 8     |
| Junta General de Accionistas de 2026            | 9     |
| Contexto macroeconómico                         | 10    |
| Evolución reciente del sector                   | 11-14 |
| Detalle de la cartera                           | 15-25 |
| Glosario                                        | 26    |

## Detalle de la cartera

### Operativos

c.1,2M m<sup>2</sup>

SBA operativos

€67,6M<sup>(1)</sup>

Renta anualizada

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

### En construcción

c. 0,1M m<sup>2</sup>

SBA en construcción

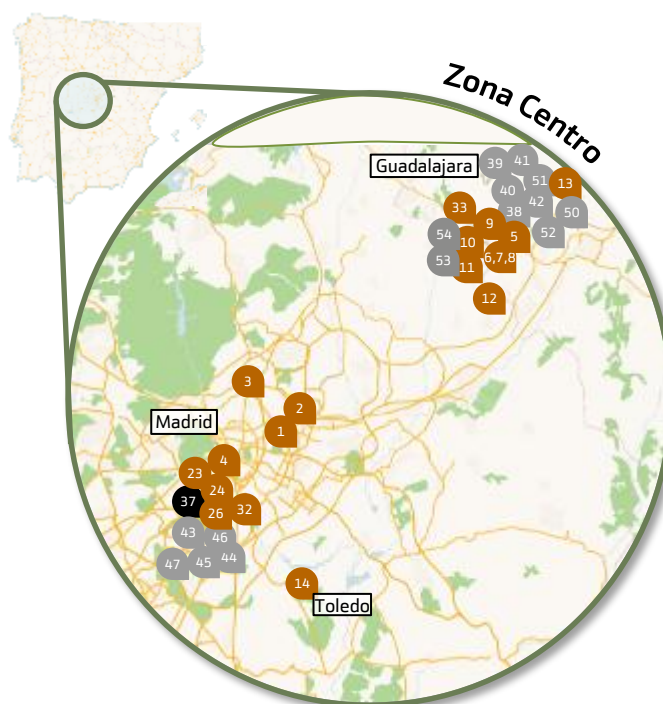
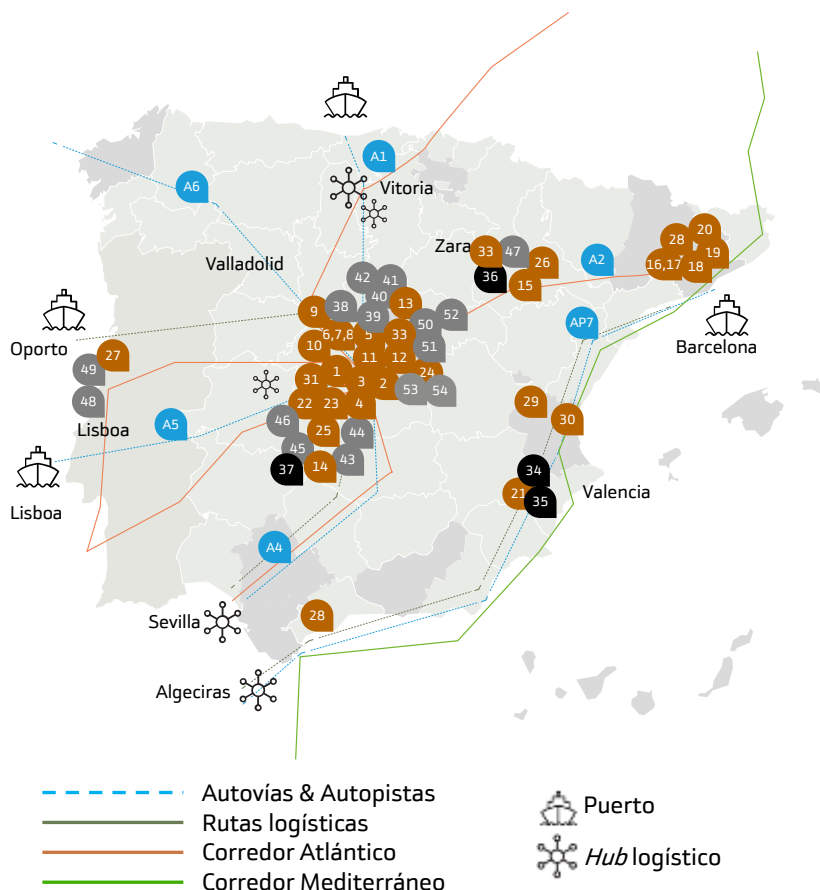
€3,6 M

Renta anualizada

- 34 Alicante 2 (a)
- 35 Alicante 3 (a)
- 36 Zaragoza 3B
- 37 Illescas 1B

### Terrenos

- 38 Guadalajara 2
- 39 Guadalajara 3
- 40 Guadalajara 4
- 41 Marchamalo 4
- 42 Zonas Comunes
- 43 Illescas 2B
- 44 Illescas 3
- 45 Illescas 4
- 46 Illescas 5
- 47 Zaragoza 3D
- 48 Castanheira 1B
- 49 Castanheira 1C
- 50 Ruiseñor 2
- 51 Guadalajara 1E
- 52 Ruiseñor 1
- 53 Marchamalo 5
- 54 Marchamalo 6



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

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

## Estados financieros del vehículo

### Principales magnitudes del balance de situación consolidado<sup>(1)</sup>

| € en millones (Mn)                                           | 2021         | 2022         | 2023         | 2024         | 2025         | 2T 2026 <sup>(*)</sup> |
|--------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------------------|
| Inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta | 923          | 1.209        | 1.252        | 1.442        | 1.557        | 1.606                  |
| Inmovilizado intangible                                      | 99           | 64           | 45           | 33           | 20           | 20                     |
| Otros activos                                                | 21           | 60           | 55           | 29           | 24           | 24                     |
| Caja                                                         | 16           | 27           | 19           | 7            | 11           | 21                     |
| <b>Total Activos</b>                                         | <b>1.059</b> | <b>1.360</b> | <b>1.371</b> | <b>1.511</b> | <b>1.612</b> | <b>1.671</b>           |
| Patrimonio Neto                                              | 662          | 950          | 751          | 778          | 825          | 870                    |
| Deuda                                                        | 313          | 311          | 545          | 648          | 704          | 713                    |
| Pasivos por impuestos diferidos                              | 80           | 94           | 68           | 76           | 79           | 81                     |
| Otros pasivos                                                | 4            | 5            | 7            | 9            | 5            | 7                      |
| <b>Total Patrimonio Neto y Pasivos</b>                       | <b>1.059</b> | <b>1.360</b> | <b>1.371</b> | <b>1.511</b> | <b>1.612</b> | <b>1.671</b>           |

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

- **Inversiones inmobiliarias:** GAV de los activos de la cartera (operativos, en construcción y terrenos). GAV a 30 de junio de 2026 se corresponde con la valoración preliminar de la cartera de activos realizada por valoradores independientes.
- **Inmovilizado intangible:** fondo de comercio de consolidación, generado por la diferencia entre el valor razonable de las participaciones y el coste de adquisición.
- **Otros activos:** principalmente activos financieros (derivados y otros) y cuentas a cobrar con deudores operativos.
- **Patrimonio neto:** principalmente capital, prima de emisión, reservas y resultado del ejercicio.
- **Deuda:** deudas con entidades de crédito, derivados y otros pasivos financieros.
- **Pasivos por impuestos diferidos:** importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados.

### Otros indicadores de rentabilidad

|                                    | Adq. 21    | 2021       | 2022       | 2023       | 2024       | 2025       | 2T 2026 <sup>(*)</sup> |
|------------------------------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|
| GAV (€Mn)                          | 741        | 910        | 1.209      | 1.252      | 1.442      | 1.557      | 1.606                  |
| % LTV                              | 19%        | 29%        | 21%        | 39%        | 42%        | 43%        | 42%                    |
| NTA (€Mn)                          | 591        | 641        | 952        | 763        | 815        | 882        | 929                    |
| Distribuciones acum. (€Mn)         | -          | -          | -          | 26         | 26         | 59         | 59                     |
| <b>NTA + Distribuciones (€ Mn)</b> | <b>591</b> | <b>641</b> | <b>952</b> | <b>789</b> | <b>842</b> | <b>941</b> | <b>988</b>             |

|                    |                     |       |       |      |      |       |       |
|--------------------|---------------------|-------|-------|------|------|-------|-------|
| TVPI               | 0,94 <sup>(3)</sup> | 1,02  | 1,08  | 0,90 | 0,96 | 1,07  | 1,12  |
| NTA por acción (€) | 9,35                | 10,14 | 11,07 | 8,87 | 9,48 | 10,26 | 10,81 |

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

- **GAV:** equivalente a la valoración de la cartera a junio de 2026.
- **% LTV:** equivalente al % de deuda neta sobre los activos; (Deuda dispuesta - caja) / Inversión (GAV).
- **NTA (Activos netos tangibles):** calculado como patrimonio neto consolidado bajo IFRS con determinados ajustes<sup>(2)</sup>.
- **TVPI:** indicador que mide el valor total generado por la inversión en relación con el capital aportado, calculado como (NTA + distribuciones acumuladas) / desembolso total realizado.
- **NTA por acción:** calculado como NTA / número de acciones (63 Mn en 2021 y 86 Mn a partir de 2022).

(1) Cifras auditadas a cierre de cada año. Cifras no auditadas para 2026.

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

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

## Estados financieros del vehículo

### Principales magnitudes de la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada<sup>(1)</sup>

| € en millones (Mn)    | 2021 <sup>(2)</sup> | 2022  | 2023   | 2024   | 2025   | 2T 2025 <sup>(*)</sup> | 2T 2026 <sup>(*)</sup> |
|-----------------------|---------------------|-------|--------|--------|--------|------------------------|------------------------|
| Cifra de negocio      | 13,9                | 26,1  | 36,6   | 47,6   | 62     | 29,3                   | 33                     |
| NOI                   | 12                  | 21,5  | 31,5   | 40,3   | 52,8   | 25,8                   | 28,4                   |
| Gastos de explotación | (5,6)               | (9,7) | (12)   | (12,7) | (13,1) | (6,4)                  | (6,8)                  |
| EBITDA                | 6,4                 | 11,8  | 19,5   | 27,6   | 39,7   | 19,4                   | 21,6                   |
| Resultado financiero  | (9,5)               | (7,9) | (14,5) | (21)   | (26)   | (12,9)                 | (13,9)                 |

El ejercicio 2021 no es un ejercicio completo, ya que recoge únicamente el periodo comprendido entre la fecha de adquisición (mayo de 2021) y diciembre de 2021, por lo que, para la evolución de las diferentes variables en los años, partimos del primer ejercicio completo esto es 2022, donde se alcanzó una cifra de negocio de 26 millones, creciendo significativamente hasta los 62 millones de 2025.

El NOI crece de forma sostenida con los ingresos hasta alcanzar los 52,8 Millones de euros en 2025. Los gastos de explotación crecen de forma más contenida, mejorando el margen EBITDA progresivamente. En términos interanuales en 2026 la cifra de negocio se ha incrementado un 13%, y el EBITDA un 11%

### Financiación

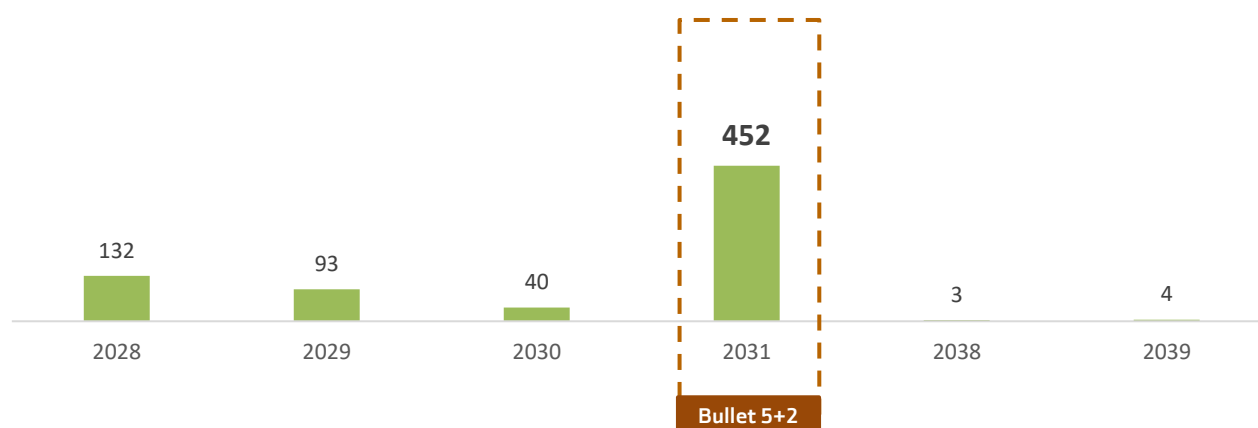
#### Financiación formalizada

743 M€

#### Financiación dispuesta

695 M€

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



El vencimiento en 2031 corresponde casi en su totalidad al préstamo sindicado refinanciado en marzo de 2026. Dicho préstamo cuenta con dos extensiones opcionales que, en caso de aplicarse, llevarían el vencimiento hasta el año 2033.

(1) Cifras auditadas a cierre de cada año excepto para 2026, se muestran datos provisionales sujetos a cambios y todavía no auditados.

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

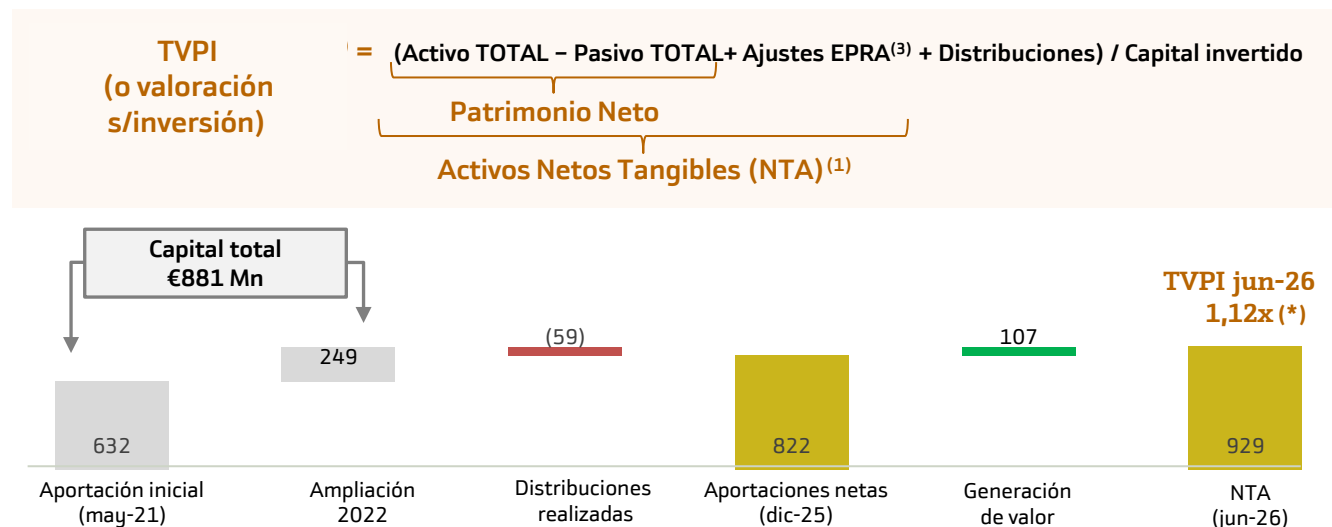
(3) La cartera adquirida en 2021 estaba compuesta por 24 activos, de los cuales 2 (Coslada 1 y Zaragoza 1) se han desinvertido.



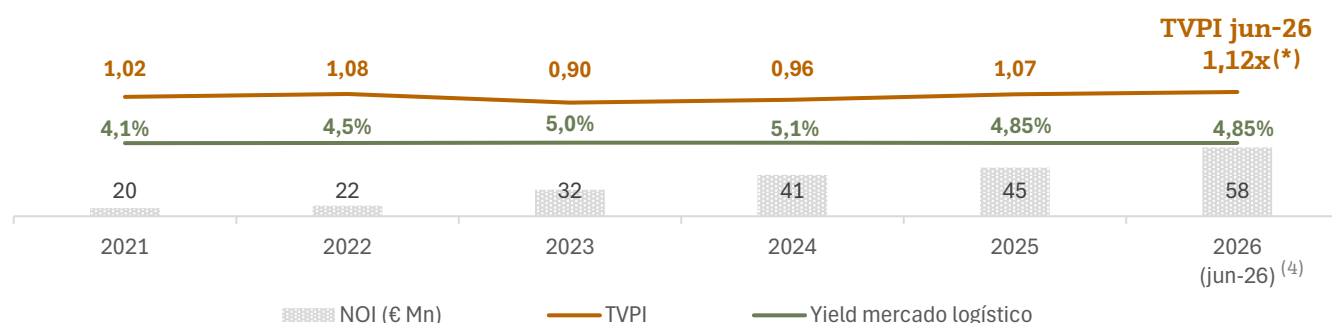
## Estados financieros del vehículo

### Evolución de los Activos Netos Tangibles (NTA)<sup>(1)</sup> y TVPI

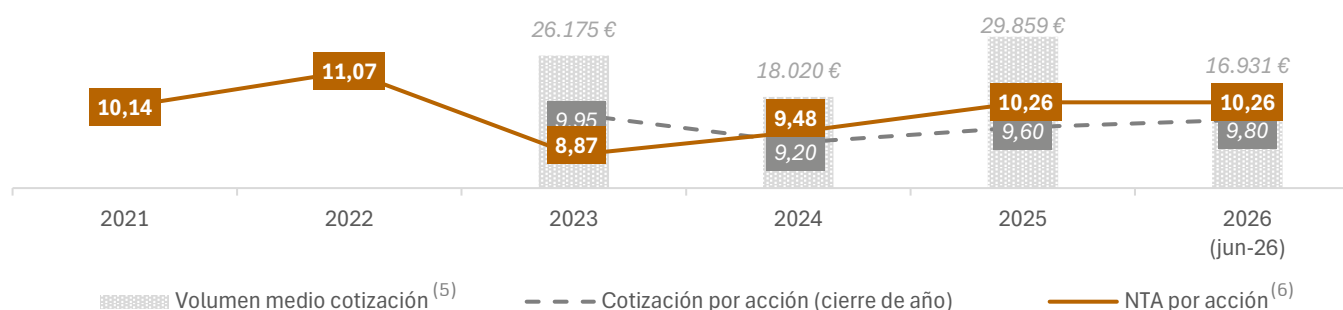
La rentabilidad alcanzada por el vehículo hasta la fecha (en términos de valoración sobre la inversión realizada o TVPI), incluye, en su cálculo, los principales factores que explican la evolución financiera del vehículo desde su lanzamiento:



A pesar del gran crecimiento de ingresos netos (NOI) de la compañía en estos años, la evolución del TVPI está determinado principalmente por la evolución de la valoración de la cartera (GAV), y por lo tanto de la yield de mercado de estos años (i.e. % del NOI sobre la valoración). En 2021, la yield promedio era del 3,9% mientras que actualmente es del 5,0%, lo cual implica una disminución de las valoraciones de más del 25%. A pesar de esta disminución, la creación de valor generada con los nuevos proyectos entregados (detalle del análisis del GAV en páginas anteriores) y una leve recuperación (compresión) de las yields, nos ha permitido incrementar el TVPI hasta el 1,12 actual desde el mínimo de 0,90 de 2023.



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



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

(2) El volumen total desde 2023 (fecha de inicio de cotización) hasta jun-26 ha sido de €4,8 Mn en Euronext Access, un 0,54% del capital.

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

(4) NOI anualizado (NOI de 1s anualizado).

(5) El volumen total transaccionado en euros entre el número de sesiones en las que se ha realizado alguna operación.

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

## Evolución histórica del vehículo y estrategia actual

### Evolución histórica del vehículo

Montepino Logística cuenta actualmente con una **plataforma logística consolidada integrada por 54 activos, de los cuales 33 se encuentran en operación**, todos ellos ocupados al 100% y generando rentas. La cartera operativa presenta una elevada calidad, con activos ubicados en localizaciones estratégicas de la península ibérica, arrendados a operadores de primer nivel mediante contratos a largo plazo e indexados al IPC, lo que aporta estabilidad en la generación de caja y protección frente a la inflación y los ciclos económicos. Desde la estructuración del vehículo en 2021, **la generación de caja ha sido inferior a la inicialmente prevista**, lo que ha condicionado el nivel de distribuciones realizadas hasta la fecha. En concreto, se han distribuido 59,3 millones de euros, equivalentes al 6,7% del capital desembolsado, por debajo del objetivo anual inicialmente estimado.

La capacidad de generación de caja de la compañía, debe analizarse en el contexto de la propia naturaleza que se definió inicialmente para el vehículo entre 2021 y 2022, la cual **combinaba activos operativos con una cartera relevante de suelos y activos en desarrollo**, con el **objetivo de maximizar la creación de valor a largo plazo gracias principalmente a los nuevos desarrollos**, en un entorno de mercado (entre 2021 y 2022) favorable para el sector logístico, con bajas tasas de inflación, tipos de interés reducidos, valoraciones elevadas y fuertes expectativas de crecimiento del comercio electrónico.

Sin embargo, **a partir del primer trimestre de 2022**, el entorno macroeconómico cambió de forma significativa como consecuencia de la guerra de Ucrania, el repunte de la inflación y la rápida subida de los tipos de interés. Estos factores provocaron un **incremento relevante de los costes de construcción**, una **caída de las valoraciones** de los activos, una **menor capacidad de financiación** y un **aumento del coste de la deuda**. Todo ello presionó la generación de caja del vehículo y limitó la capacidad de ejecutar el plan de negocio inicial en los plazos previstos. En este contexto, se adoptó una estrategia prudente orientada a preservar la caja del vehículo, mediante la paralización temporal de nuevos desarrollos. Esta decisión permitió evitar comprometer recursos adicionales en un entorno adverso, aunque supuso mantener capital inmovilizado en terrenos y activos que todavía no generan rentas. Como consecuencia, la cartera aún no se encuentra plenamente en operación, existiendo actualmente 21 activos en construcción o terrenos.

**Desde mediados de 2024** se apreció una mayor estabilización del entorno, lo que permitió en 2025 definir una nueva estrategia destinada a maximizar la generación de caja y la rentabilidad del vehículo, como se detalla a continuación.

### Estrategia actual del vehículo

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:

- **Gestión de los activos operativos y estabilización de los ingresos recurrentes**, con unas rentas actuales de c.€68 Mn anuales, que se incrementará por encima de los €70 Mn una vez se incorporen los activos en desarrollo (entre 2026 y 2027). En este sentido, se está llevando una gestión activa sobre el día a día de la cartera, con iniciativas como la optimización de la ocupación y los contratos de arrendamiento, la revalorización de los activos con la mejora de los contratos y activos, creación de valor vía iniciativas ESG sobre los activos, entre otros.
- **Finalizar la construcción de los activos actualmente en proceso de desarrollo**. En los últimos 18 meses se ha terminado la construcción de 5 activos, habiendo entregado un total de 95.800 m<sup>2</sup> de SBA a sus inquilinos, a la espera de que se terminen 2 activos adicionales entre la segunda mitad del año 2026 y 2027 (SBA adicional de 45.700 m<sup>2</sup>).
- **Reactivación de 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. En este sentido, desde principios del 2026 ha comenzado 1 nuevo desarrollo en Illescas 1B. Adicionalmente, está en marcha una estrategia comercial muy activa con el objetivo de materializar nuevos proyectos en el corto-medio plazo.
- **Plan de rotación muy selectivo de activos minoritarios de la cartera en los que se haya maximizado el potencial recorrido de valoración (tanto operativos como terrenos)**. Además de las 2 desinversiones ya realizadas hasta 2026 (terreno en Zaragoza y activo operativo en Coslada 1), en marzo de 2026 se desinvirtió 1 activo operativo adicional (Zaragoza 1), así como hay un plan de ventas en marcha para la posible desinversión de una selección adicional de activos que se confirmará durante la segunda mitad del año.
- **Optimización de la estructura financiera de la compañía**. En este sentido, a principios del año 2026 se cerró la refinanciación del préstamo sindicado con ING, asegurando 460 millones de financiación (incluyendo una línea de 30 millones para CAPEX) en condiciones muy favorables: plazo de 7 años bullet, margen del 1,50% adicional a una cobertura sobre el 80% del diferencial al 2,55%.

El objetivo de la estrategia definida es alcanzar un **equilibrio entre consolidación operativa, desarrollo de cartera de suelos y retribución periódica al accionista**, lo cual encaja en un **momento favorable para el sector logístico** donde se observa cada vez una **mayor demanda de espacio** como consecuencia del crecimiento de la población, el crecimiento del comercio electrónico, así como otras tendencias recientes en un entorno geopolítico inestable, como el incremento de los inventarios de las empresas o del gasto en defensa en la UE. **En todo caso, merece la pena recordar que la rentabilidad final del inversor (en términos de TIR y distribución media) no se puede estimar hasta la desinversión final**, ya que 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.



## Junta General de Accionistas de 2026

### Propuesta de acuerdos

El 25 de junio de 2026, tuvo lugar la Junta General de Accionistas de la sociedad, la cual fue convocada de arreglo a la Ley y a los Estatutos Sociales, y cuya convocatoria fue convocada a través de la página web de Montepino y Euronext, así como directamente comunicado por correo electrónico a los inversores de Bankinter que tienen autorizadas las comunicaciones a tal efecto. Los acuerdos aprobados en la Junta General fueron los siguientes:

**Primero** - Examen y aprobación de las Cuentas Anuales individuales abreviadas y consolidadas y del Informe de Gestión consolidado de Montepino Logística, SOCIMI, S.A., correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025.

**Segundo** - Examen y aprobación de la propuesta de aplicación de resultados correspondientes al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025 de Montepino Logística, SOCIMI, S.A. . Propuesta de distribución de dividendos.

**Tercero** - Aprobación y delegación en el Consejo de Administración de la facultad de distribución de reservas y/o prima de emisión.

**Cuarto** - Aprobación de la gestión social del Consejo de Administración durante el ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025.

**Quinto** - Votación, con carácter consultivo, del Informe Anual sobre Remuneraciones de los Consejeros de Montepino Logística, SOCIMI, S.A., correspondiente al ejercicio social cerrado a 31 de diciembre de 2025.

**Sexto** - Delegación de facultades

### Propuesta de distribución para el 2026

El Consejo de Administración de Montepino Logística, SOCIMI, S.A., en su reunión celebrada el 25 de junio de 2026, acordó la distribución de un dividendo con cargo a los resultados del ejercicio 2025, en ejecución del acuerdo adoptado por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada en esa misma fecha. El dividendo, correspondiente al ejercicio cerrado a 31 de diciembre de 2025, fue abonado a principios del mes de julio de 2026 a todos los accionistas en proporción a su participación en el capital social.

Aunque Montepino Logística SOCIMI obtuvo a nivel individual<sup>(1)</sup>, un beneficio neto contable de 18,76 millones de euros en el ejercicio 2025, la mayor parte de dicho resultado tuvo su origen en la reversión de deterioros previamente registrados. Dado que este tipo de ingresos no está sujeto a la obligación de distribución prevista en el régimen SOCIMI, la Junta General acordó destinar la práctica totalidad del beneficio a reservas voluntarias (16,72 millones de euros) y a la reserva legal (1,87 millones de euros), distribuyéndose únicamente el importe mínimo exigido por la normativa SOCIMI, que ascendió a los **158.646,40 euros correspondientes con la propuesta de distribución aprobada en la Junta General.**

Los principales términos de la distribución fueron los siguientes:

- Importe bruto total: 158.646,40 €
- Importe bruto unitario por acción: 0,00184498 €
- Retención fiscal por acción: 0,00035054€
- Importe neto por acción: 0,00149444 €

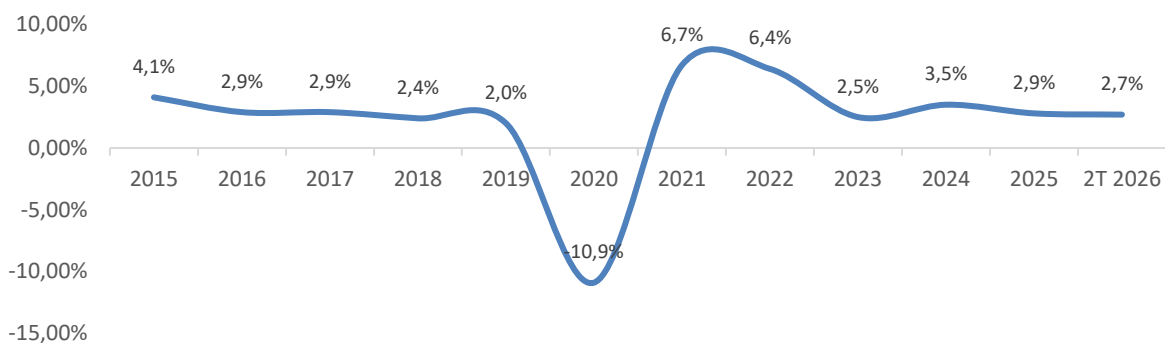
**Adicionalmente, la Junta General aprobó la posibilidad de realizar una distribución adicional extraordinaria de hasta 45 millones de euros** con cargo a prima de emisión y/o reservas voluntarias durante los próximos meses, habiendo aprobado también la delegación de dicha decisión final sobre el Consejo de Administración. La ejecución de dicha distribución, así como de su importe definitivo, estará condicionada al resultado sobre la estrategia de generación de caja prevista para los próximos meses y detallada en la Junta General Ordinaria de Accionistas y en las comunicaciones recurrentes a los inversores (informes trimestrales, vídeo explicativo sobre el cierre de 2025, entre otros). En concreto, para esta potencial distribución adicional, **dependerá del plan de rotación en curso sobre una parte minoritaria de la cartera, y cuyo resultado de confirmará en la segunda mitad del año.**

Por último, merece la pena recordar que, como sociedad cotizada, toda la información relativa a Montepino Logística SOCIMI está disponible en la página web de la sociedad y en Euronext (cuentas anuales, hechos relevantes, notas o comunicaciones a inversores, convocatorias a Juntas Generales, entre otros).

(1) El beneficio individual de la matriz no incorpora el beneficio (o pérdida) individual del resto de compañías del grupo que se incorporan en la consolidación. Adicionalmente, las cuentas anuales consolidadas están formuladas bajo normas internacionales de contabilidad (IFRS), mientras que las individuales están formuladas bajo Plan General Contable español. Esto hace que en consolidación se incluyan algunos ajustes que impactan directamente sobre el resultado, como p.e. la puesta a valor razonable de las inversiones inmobiliarias. El resultado distribuible mediante dividendo es el correspondiente únicamente a la matriz.

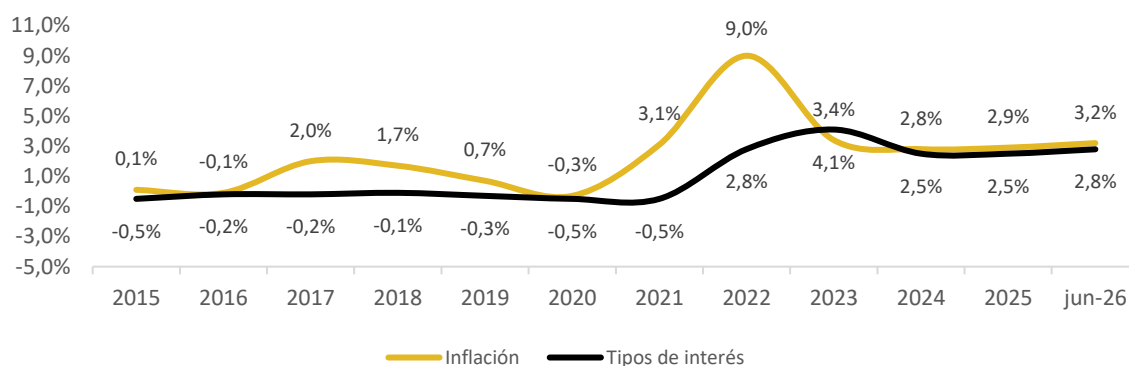
## Contexto macroeconómico

### - Variación interanual del PIB (%) -



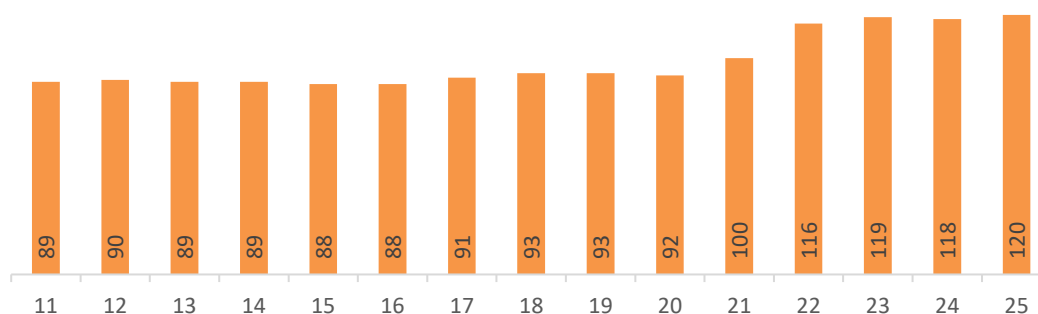
Se proyecta un crecimiento del PIB 2026e +2,1% a/a (+0,2pp) y 2027e +1,7% a/a (+0,1pp), tras un primer trimestre más sólido del anticipado. Asimismo, la volatilidad de los mercados financieros se ha reducido en el trimestre.

### - Inflación y tipos de interés (%) -



La tasa de variación anual del IPC del mes de junio se situó en el 3,2%, la misma que la registrada en mayo. La tasa anual de la inflación subyacente disminuyó una décima, hasta el 2,9%. La variación mensual del índice general fue del 0,6%.

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



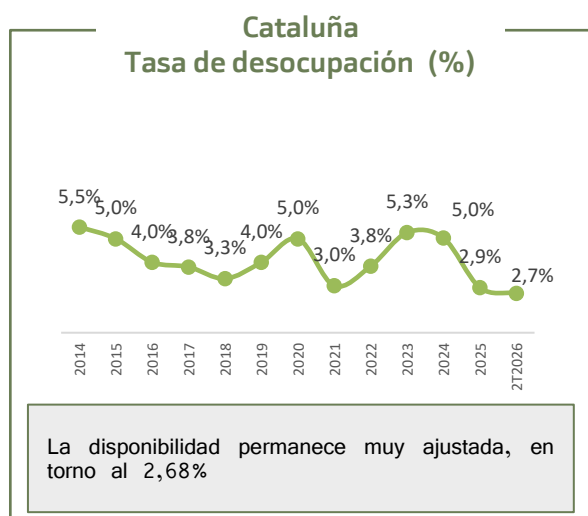
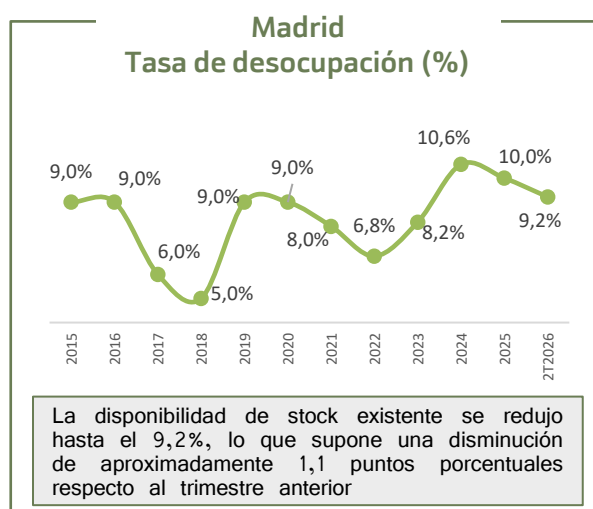
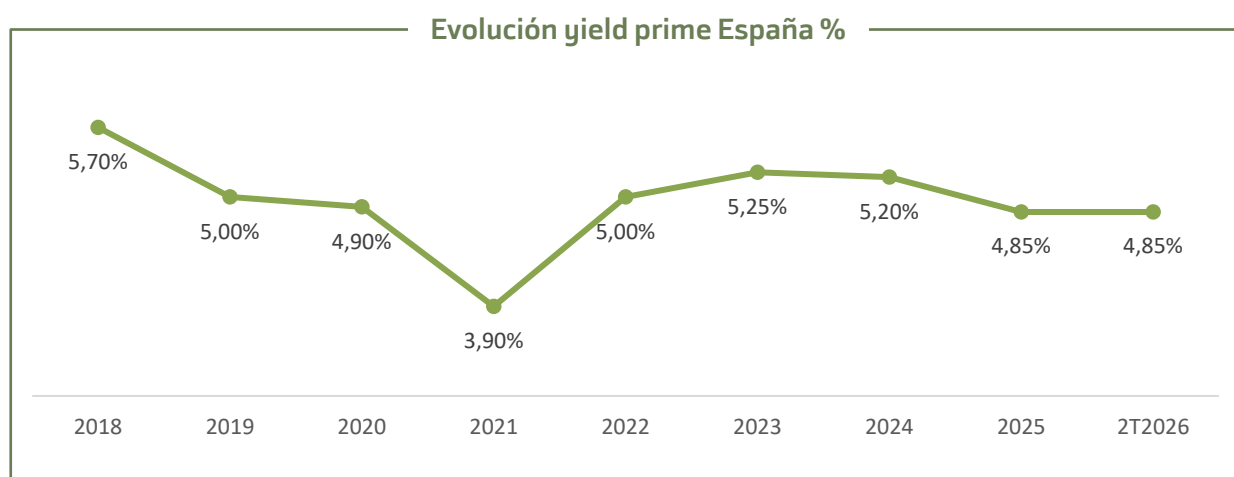
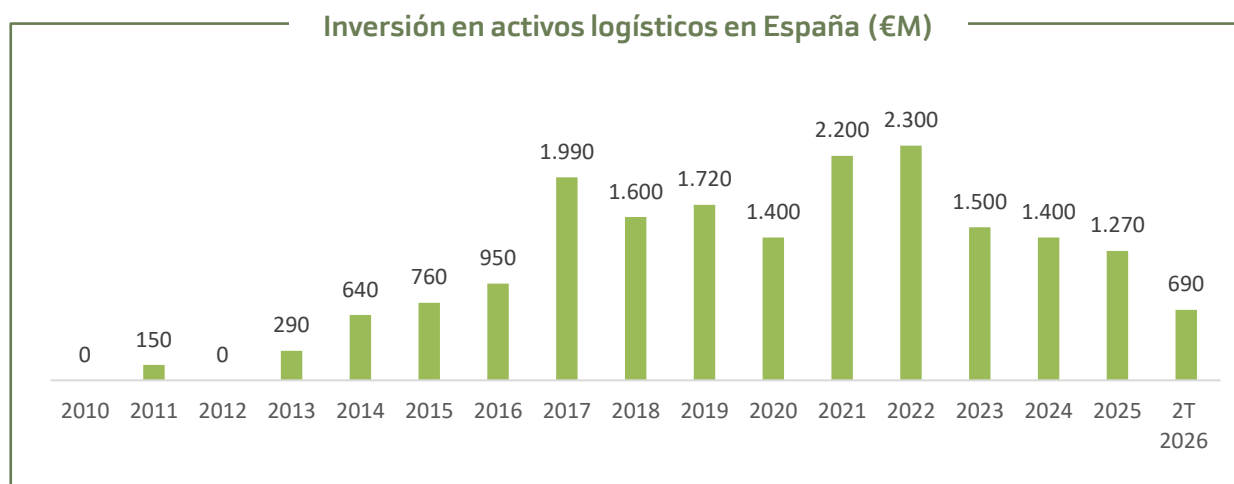
Los costes de construcción en España cerraron 2025 con un aumento interanual del 5,5% debido a la escasez de mano de obra y materiales. Los costes de construcción de edificación se situaron en 2025 más de un 24% por encima de los niveles de 2020.

## Evolución reciente del sector \_ España

El volumen de inversión en el sector industrial y logístico superó los 690 millones de euros en el primer semestre de 2026, lo que representa un incremento del 24% respecto al mismo periodo de 2025 (aproximadamente 558 millones de euros), con un segundo trimestre especialmente activo, alcanzando cerca de 405 millones de euros frente a los 198 millones de euros registrados un año antes.

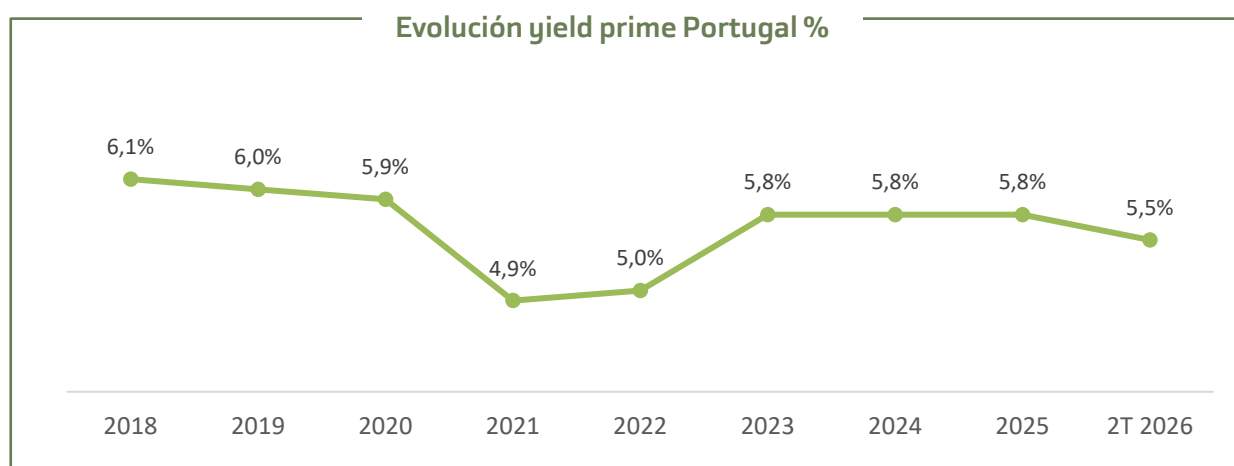
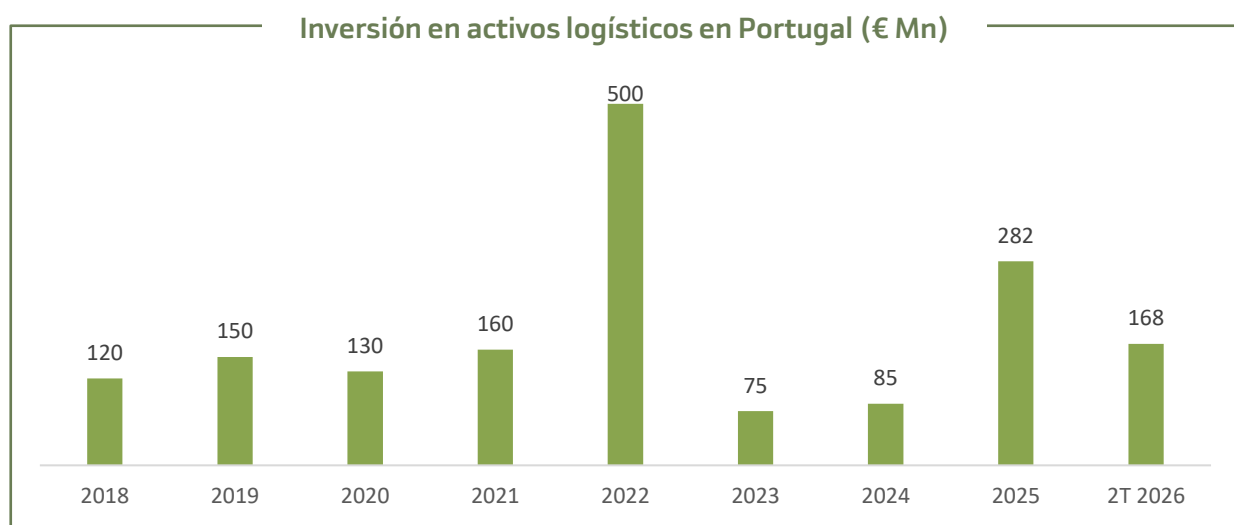
Por distribución geográfica, Madrid lideró la inversión con el 46% del volumen, seguida por el resto de mercados con el 36% y Barcelona con el 17%.

La rentabilidad prime se mantiene estable en el 4,85%, sin cambios respecto al trimestre anterior y 15 puntos básicos por debajo del 5,00% registrado hace un año, en un entorno que sigue marcado por la incertidumbre sobre la evolución de la política monetaria y por unos volúmenes de inversión moderados



## Evolución reciente del sector \_ Portugal

El sector Industrial y Logístico registró un sólido trimestre, con un volumen de inversión que alcanzó aproximadamente los 135 millones de euros en el segundo trimestre de 2026, lo que representa un incremento del 38% en comparación con el mismo periodo de 2025. El volumen acumulado durante el primer semestre de 2026 alcanzó los 171 millones de euros, un 41% más en términos interanuales. Aunque ya se ha observado cierta expansión de las rentabilidades (yields) en distintos mercados europeos, Portugal no muestra por el momento evidencias de esta tendencia, respaldado también por la sólida dinámica del país en términos de ocupación y crecimiento de las rentas. Con la entrada de nuevos inversores y de nuevo producto al mercado, cabe esperar un mercado de inversión más dinámico durante los próximos trimestres.



## Evolución reciente del sector \_ España

### Zona Centro

La absorción (take-up) en la Zona Centro alcanzó cerca de 644k m<sup>2</sup> en el primer semestre (294k en el 2T), lo que supone un incremento interanual del 57%. Las entregas de nueva superficie durante el segundo trimestre alcanzaron los 89k m<sup>2</sup>.

La renta prime continúa al alza y alcanza los 7,25 €/m<sup>2</sup>/mes, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior y situándose un 3,6% por encima del nivel registrado hace un año, impulsada por una sólida demanda y por la escasez de producto de alta calidad disponible.

4,85% 7,25 € 5,10€ 294K m<sup>2</sup>

Yield Prime

Renta Prime

Renta Media

Take Up 2T-26

9,22% 3-5 años 89k m<sup>2</sup> 17 Mn m<sup>2</sup>

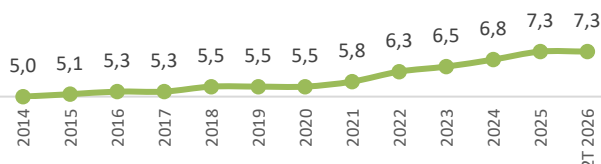
Tasa de  
desocupación

Duración  
contrato tipo

Nuevo Stock

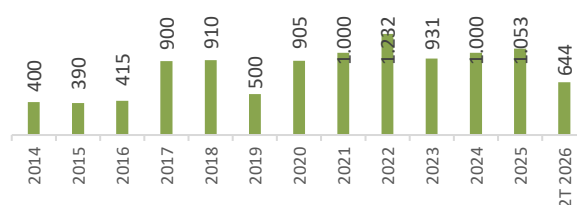
Stock total

- Evolución rentas prime -  
(€/m<sup>2</sup>/mes)



La renta prime continúa al alza y alcanza los 7,25 €/m<sup>2</sup>/mes, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior

- Evolución Contratación -  
(miles de m<sup>2</sup>)



El take up de la Zona Centro alcanzó cerca de 644.000 m<sup>2</sup> en el primer semestre, lo que supone un incremento interanual del 57%

### Cataluña

La absorción (take-up) en Cataluña alcanzó cerca de 467k m<sup>2</sup> durante el primer semestre de 2026 (245k m<sup>2</sup>), lo que supone un incremento interanual del 62%. Las entregas de nueva superficie durante el segundo trimestre alcanzaron los 42k m<sup>2</sup>.

La renta prime se mantiene en 9,25 €/m<sup>2</sup>/mes, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior y situándose un 2,8% por encima del nivel registrado hace un año, impulsada por una sólida demanda y por la escasez de producto de alta calidad disponible.

4,85% 9,25 € 6,90€ 245K m<sup>2</sup>

Yield Prime

Renta Prime

Renta Media

Take Up 2T-2026

2,68% 3+2 años 42 k m<sup>2</sup> 12 Mn m<sup>2</sup>

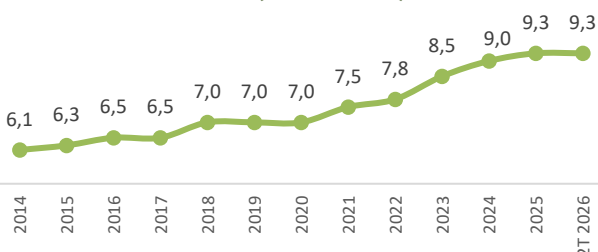
Tasa de  
desocupación

Duración  
contrato tipo

Nuevo Stock

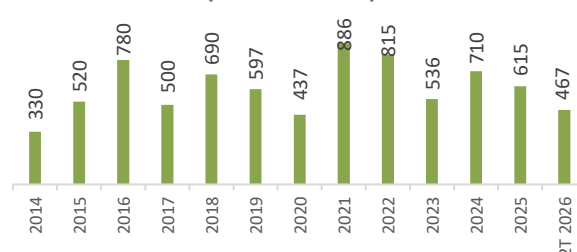
Stock total

- Evolución rentas prime -  
(€/m<sup>2</sup>/mes)



La renta prime se mantiene en 9,25 €/m<sup>2</sup>/mes, estable respecto al trimestre anterior y un 2,8% superior a la registrada en 2025.

- Evolución Contratación -  
(miles de m<sup>2</sup>)



La absorción logística alcanzó los 467.000 m<sup>2</sup> durante el primer semestre de 2026, lo que supone un incremento del 62% respecto al mismo período de 2025.

### Otros focos logísticos

La absorción logística nacional alcanzó cerca de 1,51 millones de m<sup>2</sup> durante el primer semestre de 2026, lo que representa un incremento del 15% respecto al mismo período de 2025. En el segundo trimestre, la contratación se situó en torno a 762.000 m<sup>2</sup>. En este contexto, la Zona Centro se mantuvo como el principal foco de demanda logística del país, seguida por Cataluña. No obstante, los mercados secundarios continuaron ganando relevancia y, en conjunto, representaron el 26% de la superficie contratada a nivel nacional.

## Evolución reciente del sector \_ Portugal

**Lisboa.** En el segundo trimestre de 2026, la contratación en Lisboa alcanzó los 61.286 m<sup>2</sup>, lo que supone un incremento del 30% interanual y un 180% por encima de los niveles registrados en el primer trimestre de 2026. El mercado logístico de Lisboa continúa mostrando restricciones de oferta, con una tasa de disponibilidad que descendió hasta el 1,9%, frente al 2,6% del trimestre anterior. Esto representa el mínimo histórico de la serie.

La escasez de espacio disponible sigue ejerciendo presión al alza sobre las rentas en los principales submercados. No obstante, se espera que los niveles de renta se estabilicen en cada submercado en el medio plazo. Tras la compresión registrada en el trimestre anterior, las prime yields se estabilizaron en el 5,50%, aunque se prevén movimientos al alza a corto y medio plazo.

5,50€

Renta Prime  
Big Box

7,00€

Renta Prime  
Last Mile

61k m<sup>2</sup>

Take Up 2T-26

1,9%

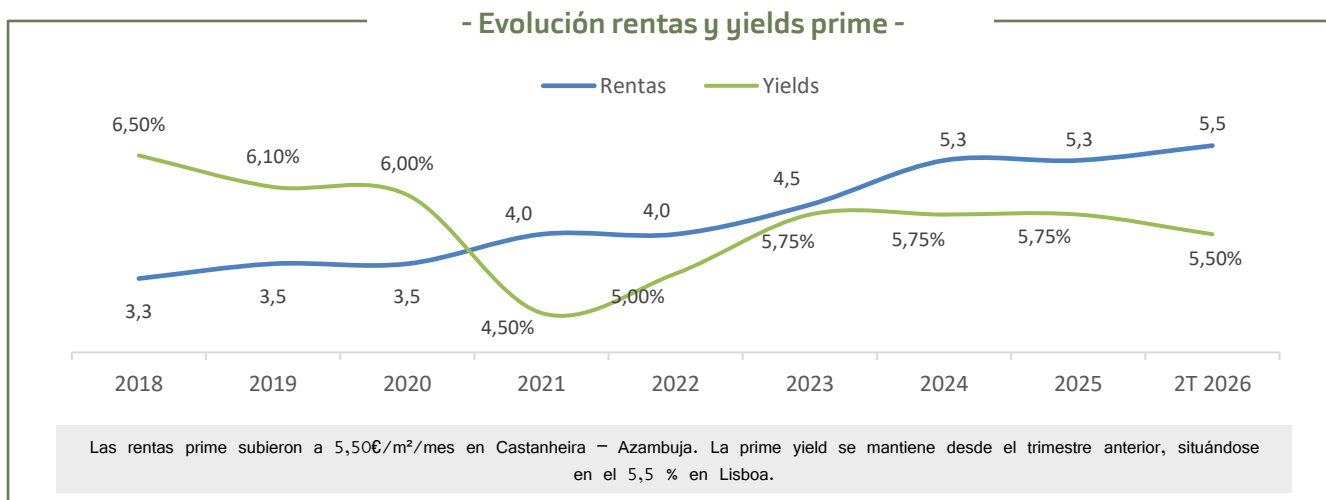
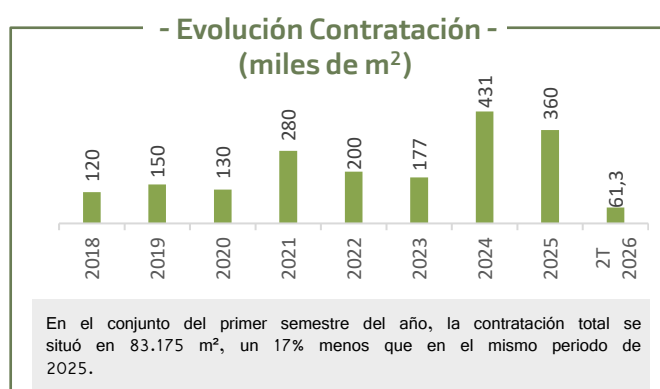
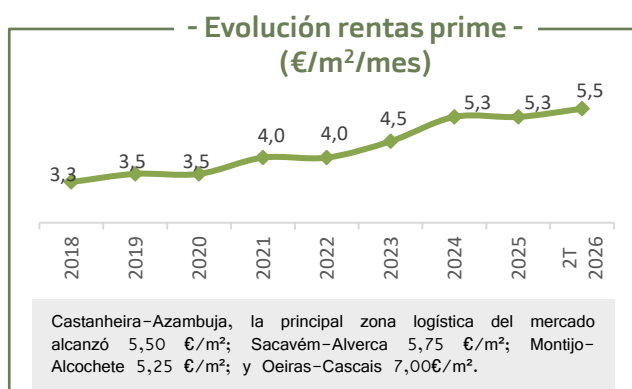
Tasa de  
desocupación

3,2 M m<sup>2</sup>

Total de Stock

187k m<sup>2</sup>

Previsión entrega  
nuevo stock



**Oporto.** En el segundo trimestre de 2026, la contratación en Oporto alcanzó los 26.714 m<sup>2</sup>, lo que representa un incremento del 6% interanual y un 16% por encima de los niveles registrados en el primer trimestre de 2026. La limitada disponibilidad de espacio continúa condicionando el mercado logístico de Oporto: la tasa de disponibilidad se mantiene por debajo del 1%, impulsando al alza los niveles de renta.

Las rentas prime en la zona de Porto de Leixões-Aeroporto registraron un incremento de 25 puntos básicos, hasta alcanzar los 6,25 €/m<sup>2</sup>, y se espera que la presión alcista continúe a corto plazo. Tras la compresión registrada en el trimestre anterior, las prime yields se mantuvieron estables en el 5,75%, aunque se prevén movimientos al alza a corto y medio plazo.

6,25€

Renta Prime  
Big Box

1,8 M m<sup>2</sup>

Total de Stock

27k m<sup>2</sup>

Take Up 2T-26

1%

Tasa de  
desocupación

22k m<sup>2</sup>

Previsión entrega  
nuevo stock



## Detalle de la cartera

### Principales novedades de la cartera hasta marzo de 2026

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

| OPERATIVOS      | #        | Activo              | Novedades desde el último informe                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------|----------|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                 | 6-8      | Guadalajara 1 A-B-C | Debido a la situación geopolítica, las condiciones del instalador se han visto modificadas y se prevé cerrar el acuerdo de la instalación de las placas a finales del tercer trimestre de 2026. Se está negociando con el cliente para realizar la instalación de una nueva entreplanta y un nuevo APQ. Se prevé cerrar el acuerdo el tercer trimestre de 2026. |
|                 | 12       | Cabanillas          | Se ha acordado con el cliente la resolución anticipada del contrato con su salida prevista el próximo 31 de julio de 2026. El próximo inquilino inicia su contrato el 1 de agosto de 2026, por lo que se consigue que la vacancia sea nula bajo condiciones mejoradas alineadas a mercado y sin necesidad de aportación de CAPEX de reposición.                 |
|                 | 13       | Torija              | Ante la proximidad a la fecha de "break" del contrato vigente, se está negociando la renovación del arrendamiento del inmueble.                                                                                                                                                                                                                                 |
|                 | 20       | Barberá             | Se han finalizado las negociaciones para la ampliación de la instalación fotovoltaica en la cubierta de la nave. El inquilino se encuentra realizando las ultimas comprobaciones internas acorde a sus procesos. Según la planificación, se espera empezar las obras durante el tercer trimestre de 2026.                                                       |
|                 | 25       | Illescas 2          | Se ha firmado el acuerdo con el cliente para la ampliación de la instalación fotovoltaica en cubierta. Las obras comenzarán en el tercer trimestre de 2026. La fecha de puesta en marcha de la instalación está planificada para el primer trimestre de 2027.                                                                                                   |
|                 | 32       | Zaragoza 3C         | El activo se entregó el pasado 6 de abril de 2026, el inquilino se encuentra 100% implantado y operando con normalidad.                                                                                                                                                                                                                                         |
|                 | 33       | Guadalajara 1D      | El activo se entregó el pasado 31 de marzo de 2026, el inquilino se encuentra 100% implantado y operando con normalidad.                                                                                                                                                                                                                                        |
| EN CONSTRUCCIÓN | 35       | Alicante 3          | Se ha retrasado la aprobación del proyecto por parte del cliente. La nueva previsión para la decisión final del cliente es el Q4 de 2026.                                                                                                                                                                                                                       |
|                 | 36       | Zaragoza 3B         | Las obras avanzan a buen ritmo. Se mantiene la previsión de finalización de las obras durante el tercer trimestre de 2026.                                                                                                                                                                                                                                      |
|                 | 37       | Illescas 1B         | Se ha comenzado la obra en el segundo trimestre de 2026. Los trabajos avanzan a buen ritmo, se prevé la entrega del activo en el primer trimestre de 2027.                                                                                                                                                                                                      |
| TERRENOS        | 41       | Marchamalo 4        | Se están manteniendo conversaciones con varios potenciales interesados para el alquiler de campos, existiendo actualmente dos demandas activas.                                                                                                                                                                                                                 |
|                 | 47       | Zaragoza 3D         | Se está negociando con un nuevo proyecto para una nave de 9.000 m2.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                 | 50<br>52 | Ruiseñor            | Se ha avanzado en las negociaciones con un cliente para una nave cross-docking de 100.000m2.                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                 | 53       | Marchamalo 5        | Se están manteniendo conversaciones avanzadas para la venta de la parcela, con interés por parte de un operador de infraestructuras digitales. Actualmente pendiente de recepción de oferta.                                                                                                                                                                    |
| VENTAS          |          | Proyecto NEMUS      | El proceso competitivo de venta de la cartera logística (3 activos logísticos) avanza a su fase final con la selección de un potencial inversor institucional de primer nivel. Con ello se inicia, en exclusividad, la Due Diligence del comprador con el objetivo de cerrar la operación en el tercer trimestre de 2026.                                       |

## Detalle de la cartera

### Activos Operativos

#### 1 Centro logístico Coslada 2

|                                                                                                    |                                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  09 / 2022        |  4.427m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución  |  4,0 / 13,0          |
|  Coslada (Madrid) |  Platinum            |
|  Última milla     |                                                                                                       |



#### 2 Centro logístico San Fernando de Henares

|                                                                                                                    |                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  05 / 2021                        |  7.937m <sup>2</sup> |
|  Cross-dock                       |  2,0 / 6,0           |
|  San Fernando de Henares (Madrid) |  Gold                |
|  Última milla                     |                                                                                                       |



#### 3 Centro logístico Alcobendas

|                                                                                                         |                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  09 / 2018           |  6.241m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución     |  2,5 / 12,5          |
|  Alcobendas (Madrid) |  Certified           |
|  Última milla        |                                                                                                         |



#### 4 Centro logístico Parla

|                                                                                                     |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  05 / 2025       |  25.363m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución |  1,0 / 3,0            |
|  Parla (Madrid)  |  Platinum             |
|  Big box (XXL)   |                                                                                                          |



#### 5 Centro logístico Marchamalo 1

|                                                                                                              |                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  04 / 2019                |  186.157m <sup>2</sup> |
|  E-commerce               |  1,0 / 17,0            |
|  Marchamalo (Guadalajara) |  Silver                |
|  Big box (XXL)            |                                                                                                           |



#### 6 Centro logístico Guadalajara 1A

|                                                                                                     |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  06 / 2019       |  32.632m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución |  10,5 / 20,5          |
|  Guadalajara     |  Silver               |
|  Big box (XXL)   |                                                                                                          |



 Fecha de entrega  
 Actividad logística

 Localización  
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable  
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

## Detalle de la cartera

### Activos Operativos

#### 7 Centro logístico Guadalajara 1B

|                                                                                                   |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  04 / 2019       |  30.036m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución |  10,5 / 20,5          |
|  Guadalajara     |  Gold                 |
|  Big box (XXL)   |                                                                                                        |



#### 8 Centro logístico Guadalajara 1C

|                                                                                                   |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  04 / 2019       |  28.931m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución |  0,5 / 20,0           |
|  Guadalajara     |  Silver               |
|  Big box (XXL)   |                                                                                                        |



#### 9 Centro logístico Marchamalo 2A

|                                                                                                              |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  05 / 2025                |  50.317m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución          |  4,0 / 6,0            |
|  Marchamalo (Guadalajara) |  Gold                 |
|  Big box (XXL)            |                                                                                                          |



#### 10 Centro logístico Marchamalo 2B

|                                                                                                              |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  06 / 2022                |  54.168m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución          |  2,0 / 4,0            |
|  Marchamalo (Guadalajara) |  Gold                 |
|  Big Box (XXL)            |                                                                                                          |



#### 11 Centro logístico Marchamalo 3

|                                                                                                              |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  06 / 2021                |  36.727m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución          |  2,0 / 9,0            |
|  Marchamalo (Guadalajara) |  Gold                 |
|  Big box (XXL)            |                                                                                                          |



#### 12 Centro logístico Cabanillas

|                                                                                                              |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  12 / 2018                |  21.598m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución          |  0 / 0                |
|  Cabanillas (Guadalajara) |  Silver               |
|  Big box (XXL)            |                                                                                                          |



 Fecha de entrega  
 Actividad logística

 Localización  
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable  
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

## Detalle de la cartera

### Activos Operativos

#### 13 Centro logístico Torija

|                                                                                                                |                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  05 / 2022                    |  53.275m <sup>2</sup> |
|  E-commerce / C. Distribución |  1,0 / 2,0            |
|  Torija (Guadalajara)         |  Gold                 |
|  Big Box (XXL)                |                                                                                                        |



#### 14 Centro logístico Toledo

|                                                                                                                |                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  04 / 2019                    |  92.027m <sup>2</sup> |
|  E-commerce / C. Distribución |  2,0 / 18,0           |
|  Toledo                       |  Silver               |
|  Big box (XXL)                |                                                                                                        |



#### 15 Centro logístico Zaragoza 2

|                                                                                                  |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  07 / 2012    |  13.304m <sup>2</sup> |
|  Hi Tech      |  4,5 / 17             |
|  Zaragoza     |  Gold                 |
|  Última milla |                                                                                                          |



#### 16 Centro logístico Castellbisbal 1

|                                                                                                               |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  02 / 2021                 |  12.830m <sup>2</sup> |
|  Cross-dock                |  5,0 / 30,0           |
|  Castellbisbal (Barcelona) |  Gold                 |
|  Última milla              |                                                                                                          |



#### 17 Centro logístico Castellbisbal 2

|                                                                                                               |                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  12 / 2022                 |  27.560m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución           |  12,5 / 17,5          |
|  Castellbisbal (Barcelona) |  Gold                 |
|  Última milla              |                                                                                                          |



#### 18 Centro logístico Sant Esteve A

|                                                                                                             |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  03 / 2021               |  6.167 m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución         |  5,0 / 15,0           |
|  Sant Esteve (Barcelona) |  Gold                 |
|  Última milla            |                                                                                                          |



 Fecha de entrega  
 Actividad logística

 Localización  
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable  
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT



## Detalle de la cartera \_

### Activos Operativos

#### 19 Centro logístico Sant Esteve B

|                                                                                                           |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  12 / 2020               |  6.856m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución         |  4,5 / 4,5           |
|  Sant Esteve (Barcelona) |  Gold                |
|  Última milla            |                                                                                                       |



#### 20 Centro logístico Barberá

|                                                                                                                  |                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  03 / 2022                      |  6.202m <sup>2</sup> |
|  C. distribución                |  2,0 / 12,0          |
|  Barberá del Vallés (Barcelona) |  Gold                |
|  Última milla                   |                                                                                                       |



#### 21 Centro logístico Alicante 1

|                                                                                                     |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  09 / 2022       |  4.935m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución |  3,5 / 6,5           |
|  Alicante        |  Gold                |
|  Última milla    |                                                                                                         |



#### 22 Centro logístico Illescas 1A

|                                                                                                       |                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  04 / 2023         |  140.737m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución   |  4,0 / 22,0            |
|  Illescas (Toledo) |  Platinum              |
|  Big Box (XXL)     |                                                                                                           |



#### 23 Centro logístico Illescas 1C

|                                                                                                       |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  11 / 2023         |  78.422m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución   |  13,5 / 38,5          |
|  Illescas (Toledo) |  Platinum             |
|  Big Box (XXL)     |                                                                                                          |



#### 24 Centro logístico Zaragoza 3A

|                                                                                                     |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  03 / 2024       |  9.317m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución |  5,0 / 8,0           |
|  Zaragoza        |  Platinum            |
|  Última milla    |                                                                                                         |



 Fecha de entrega  
 Actividad logística

 Localización  
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable  
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

## Detalle de la cartera

### Activos Operativos

#### 25 Centro logístico Illescas 2A

|                                                                                                     |                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  08 / 2024         |  58.821m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución   |  11,5 / 28,5          |
|  Illescas (Toledo) |  Platinum             |
|  Big Box (XXL)     |                                                                                                        |



#### 26 Centro logístico Zaragoza 4

|                                                                                                   |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  09 / 2024       |  13.230m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución |  9,5 / 19,5           |
|  Zaragoza        |  Platinum             |
|  Última milla    |                                                                                                        |



#### 27 Centro logístico Castanheira A

|                                                                                                   |                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  11 / 2024     |  108.494m <sup>2</sup> |
|  E-Commerce    |  19,5 / 27,5           |
|  Lisboa        |  Platinum              |
|  Big Box (XXL) |                                                                                                           |



#### 28 Centro logístico Málaga

|                                                                                                                  |                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  12 / 2024                    |  16.786m <sup>2</sup> |
|  E-commerce / C. Distribución |  14,0 / 24,0          |
|  Málaga                       |  Gold                 |
|  Última milla                 |                                                                                                          |



#### 29 Centro logístico Alaquàs 1

|                                                                                                     |                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  12 / 2024       |  31.384 m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución |  10,5 / 20,5           |
|  Valencia        |  Platinum              |
|  Última milla    |                                                                                                           |



#### 30 Centro logístico Alaquàs 2

|                                                                                                     |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  05/2025         |  6.524 m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución |  9,0 / 16,0           |
|  Valencia        |  Gold                 |
|  Última milla    |                                                                                                          |



## Detalle de la cartera \_

### Activos Operativos

#### 31 Centro logístico Illescas 6

|                                                                                                     |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  11 / 2025         |  16.013 m <sup>2</sup> |
|  C. Distribución   |  4,5 / 14,5            |
|  Illescas (Toledo) |  Gold                  |
|  Última milla      |                                                                                                         |



#### 32 Centro logístico Guadalajara 1D

|                                                                                                   |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  48.072m <sup>2</sup> |
|  Guadalajara     |  11,0 / 21,0.         |
|  Big Box (XXL)   |  Gold                 |



#### 33 Centro logístico Zaragoza 3C

|                                                                                                     |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  8.387m <sup>2</sup> |
|  Zaragoza        |  10,0 / 20,0         |
|  Big Box         |  Gold                |





## Detalle de la cartera \_

### Activos en Construcción

#### 34 Centro logístico Alicante 2

|                                                                                                   |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  4.371m <sup>2</sup> |
|  Alicante        |  n.a.                |
|  Última milla    |  Gold                |



#### 35 Centro logístico Alicante 3

|                                                                                                   |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  6.583m <sup>2</sup> |
|  Alicante        |  n.a.                |
|  Última Milla    |  Gold                |



#### 36 Centro logístico Zaragoza 3B

|                                                                                                     |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  22.431m <sup>2</sup> |
|  Zaragoza        |  11,0 / 26,0          |
|  Suelo           |  Gold                 |



#### 37 Centro logístico Illescas 1B

|                                                                                                       |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución   |  23.283m <sup>2</sup> |
|  Illescas (Toledo) |  7,0 / 7,0            |
|  Suelo             |  Gold                 |



## Detalle de la cartera

### Terrenos

#### 38 Centro logístico Guadalajara 2

|                                                                                                   |                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  125.220m <sup>2</sup> |
|  Guadalajara     |  n.a.                  |
|  Suelo           |  Gold                  |



#### 39 Centro logístico Guadalajara 3

|                                                                                                   |                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  47.920m <sup>2</sup> |
|  Guadalajara     |  n.a.                 |
|  Suelo           |  Gold                 |



#### 40 Centro logístico Guadalajara 4

|                                                                                                     |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  14.695m <sup>2</sup> |
|  Guadalajara     |  n.a.                 |
|  Suelo           |  Gold                 |



#### 41 Centro logístico Marchamalo 4

|                                                                                                              |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución          |  44.137m <sup>2</sup> |
|  Marchamalo (Guadalajara) |  n.a.                 |
|  Suelo                    |  Gold                 |



#### 42 Centro logístico Zonas Comunes

|                                                                                                              |                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Zonas Comunes            |  24.876m <sup>2</sup> |
|  Marchamalo (Guadalajara) |  n.a.                 |
|  Suelo                    |  Gold                 |



#### 43 Centro logístico Illescas 2B

|                                                                                                       |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución   |  27.591m <sup>2</sup> |
|  Illescas (Toledo) |  n.a.                 |
|  Suelo             |  Gold                 |



 Fecha de entrega  
 Actividad logística

 Localización  
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable  
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

## Detalle de la cartera

### Terrenos

#### 44 Centro logístico Illescas 3

|                                                                                                     |                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución   |  8.389m <sup>2</sup> |
|  Illescas (Toledo) |  n.a.                |
|  Suelo             |  Gold                |



#### 45 Centro logístico Illescas 4

|                                                                                                     |                                                                                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución   |  41.881m <sup>2</sup> |
|  Illescas (Toledo) |  n.a.                 |
|  Suelo             |  Gold                 |



#### 46 Centro logístico Illescas 5

|                                                                                                       |                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución   |  21.348m <sup>2</sup> |
|  Illescas (Toledo) |  n.a.                 |
|  Suelo             |  Gold                 |



#### 47 Centro logístico Zaragoza 3D

|                                                                                                     |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  36.886m <sup>2</sup> |
|  Zaragoza        |  n.a.                 |
|  Suelo           |  Gold                 |



#### 48 Centro logístico Castanheira 1B

|                                                                                                     |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  21.881m <sup>2</sup> |
|  Lisboa          |  n.a.                 |
|  Suelo           |  Gold                 |



#### 49 Centro logístico Castanheira 1C

|                                                                                                     |                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  7.338m <sup>2</sup> |
|  Lisboa          |  n.a.                |
|  Suelo           |  Gold                |



## Detalle de la cartera \_

### Terrenos

#### 50 Centro logístico Ruiseñor 2

|                                                                                                   |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. distribución |  42.710m² |
|  Guadalajara     |  n.a.     |
|  Suelo           |  Gold     |



#### 51 Centro logístico Guadalajara 1E

|                                                                                                   |                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  14.940m² |
|  Guadalajara     |  n.a.     |
|  Suelo           |  Gold     |



#### 52 Centro logístico Ruiseñor 1

|                                                                                                     |                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  87.901m² |
|  Guadalajara     |  n.a.     |
|  Suelo           |  Gold     |



#### 53 Centro logístico Marchamalo 5

|                                                                                                     |                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  15.742m² |
|  Guadalajara     |  n.a.     |
|  Suelo           |  Gold     |



#### 54 Centro logístico Marchamalo 6

|                                                                                                     |                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|  C. Distribución |  4.210m² |
|  Guadalajara     |  n.a.    |
|  Suelo           |  Gold    |



## Glosario términos y definiciones

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

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

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

**GLA (Gross Leasable Area):** superficie bruta alquilable

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

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

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

**Renta:** Es la cantidad de dinero que se paga regularmente por el alquiler de un bien inmueble. Se puede expresar de manera mensual, anual y se expresa como renta por m<sup>2</sup>/mes.

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

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

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

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

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

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

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

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

## Glosario nomenclatura activos

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

|    | Anterior                 | Actual           |
|----|--------------------------|------------------|
| 28 | Málaga                   | Málaga           |
| 29 | Alaquas 1                | Alaquas 1        |
| 30 | Alaquas 2                | Alaquas 2        |
| 31 | Illescas Pradillos M6    | Illescas 6       |
| 32 | Alicante 2               | Alicante 2       |
| 33 | Alicante 3               | Alicante 3       |
| 34 | Guadalajara 1D           | Guadalajara 1D   |
| 35 | Zaragoza 3B              | Zaragoza 3B      |
| 36 | Zaragoza 3C              | Zaragoza 3C      |
| 37 | Illescas 1B              | Illescas 1B      |
| 38 | Guadalajara 2            | Guadalajara 2    |
| 39 | Guadalajara 3            | Guadalajara 3    |
| 40 | Guadalajara 4 Plancha    | Guadalajara 4    |
| 41 | Marchamalo 4             | Marchamalo 4     |
| 42 | Marchamalo Zonas Comunes | Zonas Comunes    |
| 43 | Illescas Pradillos M2    | Illescas 2B      |
| 44 | Illescas Pradillos M3    | Illescas 3       |
| 45 | Illescas Pradillos M4    | Illescas 4       |
| 46 | Illescas Pradillos M5    | Illescas 5       |
| 47 | Zaragoza 3D              | Zaragoza 3D      |
| 48 | Castanheira 1B           | Castanheira 1B   |
| 49 | Castanheira 1C           | Castanheira 1C   |
| 50 | Ruiseñor 2               | Ruiseñor 2       |
| 51 | Guadalajara 1E           | Guadalajara 1E   |
| 52 | Ruiseñor 1               | Ruiseñor 1       |
| 53 |                          | Marchamalo 5 (*) |
| 54 |                          | Marchamalo 6 (*) |



## Disclaimer

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

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

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

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

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

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

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



**Valfondo**  
bankinter  
investment



*Orgullosos de construir un legado  
para un futuro mejor*



Bankinter Investment  
Paseo Eduardo Dato, 18  
28010 Madrid  
España

