

Montepino

Informe 1º Trimestre 2026




 **Valfondo**
bankinter
investment

Resumen del vehículo

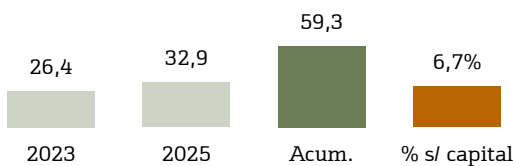
Vehículo

Montepino Logística SOCIMI, S.A.

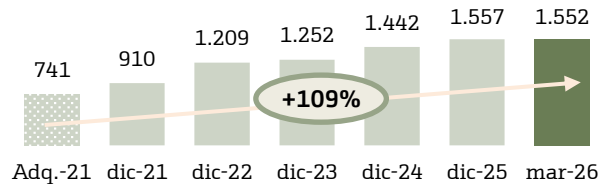
 Montepino Lanzamiento Mayo de 2021	Inmobiliario renta <i>Logística</i>		Socio 
	Capital total €881 Mn	Apalancamiento 43%	Duración 10 años
	Capital invertido 100%	TIR neta objetivo >10%	Distribución media objetivo >5%
Capital Bankinter Investment → €56 Mn		Capital Valfondo → €45 Mn	

Principales magnitudes de rentabilidad

Distribuciones (€ Mn)



Valor bruto activos (GAV en €Mn)⁽¹⁾

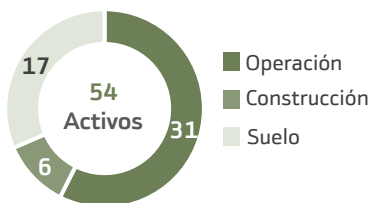


TVPI mar-26⁽²⁾ → 1,07x^(*)

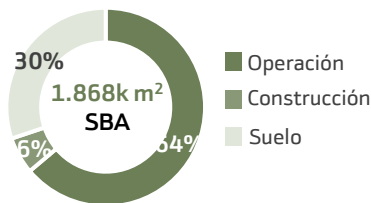
- (1) GAV a 31 de marzo de 2026 se corresponde con la valoración de la cartera de activos realizada por Savills a 31 de diciembre de 2025 adicionado con la inversión y desinversión realizada en el trimestre (la variación desde diciembre de 2025 a marzo de 2026 se explica en la sección de estados financieros). 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 marzo de 2026 con última valoración disponible (dic-25) + distribuciones acumuladas) / desembolso total realizado.

Composición de la cartera

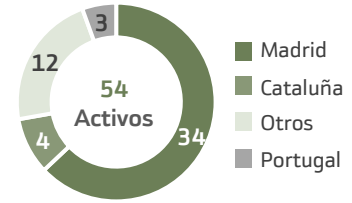
Tipología de activos



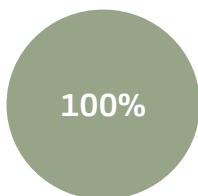
SBA (000 m²)



Ubicación activos



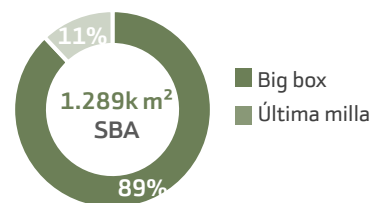
Ocupación operativos



WAULB / WAULT⁽³⁾



Contratos clientes⁽⁴⁾



Número de contratos firmados por cliente



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

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

★ Top 5 clientes con mayor renta anual estabilizada del portafolio

(*) Provisional no auditado

Índice

Detalle de la cartera _

4

Estados financieros del vehículo _

5

Balance de situación consolidado

Otros indicadores de rentabilidad

Cuenta de pérdidas y ganancias consolidada

Endeudamiento

Estrategia del vehículo _

7

Contexto macroeconómico _

8

Evolución reciente del sector _

9

Detalle de la cartera _

13

Glosario _

24

Detalle de la cartera

Operativos

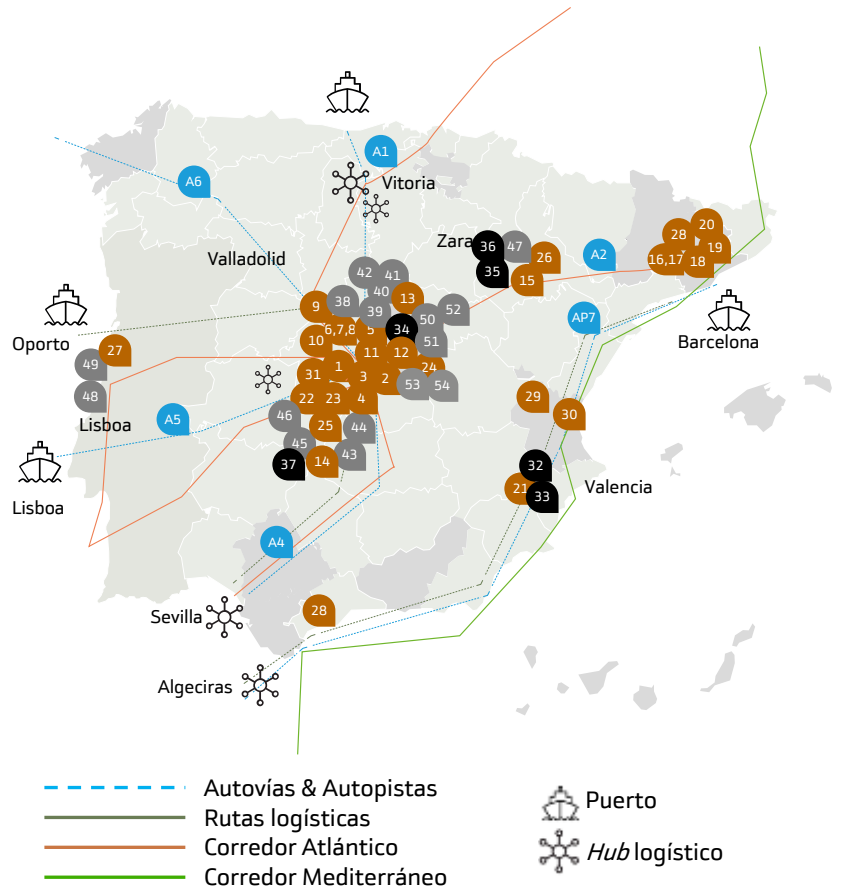
c. 1,2M m²

SBA operativos

€64,4M⁽¹⁾

Renta anualizada

- 1 Coslada 2
- 2 San Fernando de Henares
- 3 Alcobendas
- 4 Parla
- 5 Marchamalo 1
- 6 Guadalajara 1A
- 7 Guadalajara 1B
- 8 Guadalajara 1C
- 9 Marchamalo 2A
- 10 Marchamalo 2B
- 11 Marchamalo 3
- 12 Cabanillas
- 13 Torija
- 14 Toledo
- 15 Zaragoza 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



En construcción

c. 0,1M m²(2)

SBA en construcción

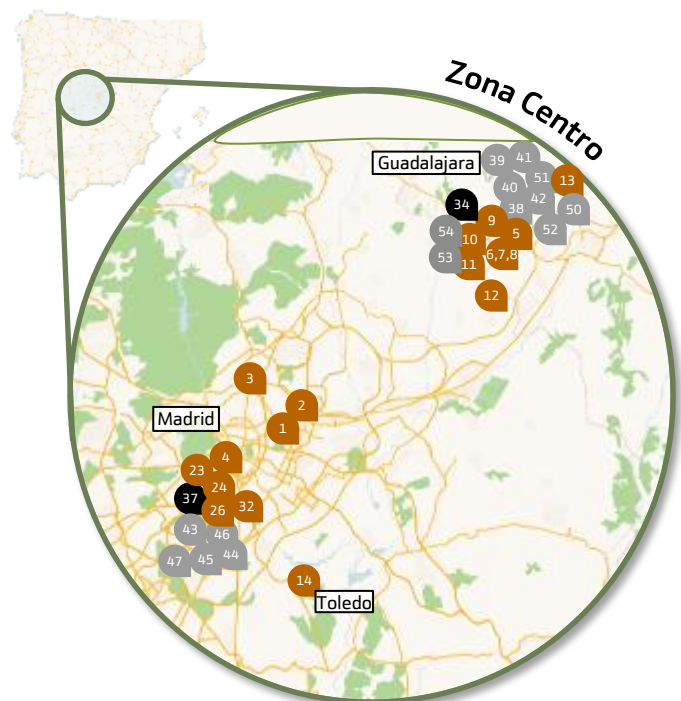
€6,7 M⁽²⁾

Renta anualizada

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

Terrenos

- 38 Guadalajara 2 (b)
- 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 (b)
- 54 Marchamalo 6 (b)



- (a) Se ha llevado a cabo el movimiento de tierras, pero todavía no hay un contrato llave en mano.
(b) El terreno original de Guadalajara 2, se ha subdividido en tres parcelas; 38, 53 y 54.

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

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

Estados financieros del vehículo

Principales magnitudes del balance de situación consolidado⁽¹⁾

€ en millones (Mn)	2021	2022	2023	2024	2025	1T 2026 ^(*)
Inversiones inmobiliarias y activos mantenidos para la venta	923	1.209	1.252	1.442	1.557	1.552
Inmovilizado intangible	99	64	45	33	20	20
Otros activos	21	60	55	29	24	29
Caja	16	27	19	7	11	21
Total Activos	1.059	1.360	1.371	1.511	1.612	1.622
Patrimonio Neto	662	950	751	778	825	833
Deuda	313	311	545	648	704	705
Pasivos por impuestos diferidos	80	94	68	76	79	79
Otros pasivos	4	5	7	9	5	5
Total Patrimonio Neto y Pasivos	1.059	1.360	1.371	1.511	1.612	1.622

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). La disminución del GAV de diciembre de 2025 hasta marzo de 2026 se corresponde principalmente con la desinversión del activo Zaragoza 1 durante el mes de marzo.
- **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	1T 2026 ^(*)
GAV (€Mn)	741	910	1.209	1.252	1.442	1.557	1.552
% LTV	19%	29%	21%	39%	42%	43%	43%
NTA (€Mn)	591	641	952	763	815	882	885
Distribuciones acum. (€Mn)	-	-	-	26	26	59	59
NTA + Distribuciones (€ Mn)	591	641	952	789	842	941	945
TVPI	0,94 ⁽³⁾	1,02	1,08	0,90	0,96	1,07	1,07
NTA por acción (€)	9,35	10,14	11,07	8,87	9,48	10,26	10,30

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

- **GAV:** equivalente a la valoración de la cartera a dic-25 (incluyendo todos los activos de la cartera) más inversiones y desinversiones del primer trimestre 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⁽²⁾.
- **TVPI:** indicador que mide el valor total generado por la inversión en relación con el capital aportado, calculado como (NTA + distribuciones acumuladas) / desembolso total realizado.
- **NTA por acción:** calculado como NTA / número de acciones (63 Mn en 2021 y 86 Mn a partir de 2022).

(1) Cifras auditadas a cierre de cada año. 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⁽¹⁾

€ en millones (Mn)	2021 ⁽²⁾	2022	2023	2024	2025	1T 2025 ^(*)	1T 2026 ^(*)
Cifra de negocio	13,9	26,1	36,6	47,6	62	13,7	16,2
NOI	12	21,5	31,5	40,3	52,8	12,4	14,7
Gastos de explotación	(5,6)	(9,7)	(12)	(12,7)	(13,1)	(3,1)	(3,6)
EBITDA	6,4	11,8	19,5	27,6	39,7	9,3	11,1
Resultado financiero	(9,5)	(7,9)	(14,5)	(21)	(26)	(6,3)	(6,6)

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.

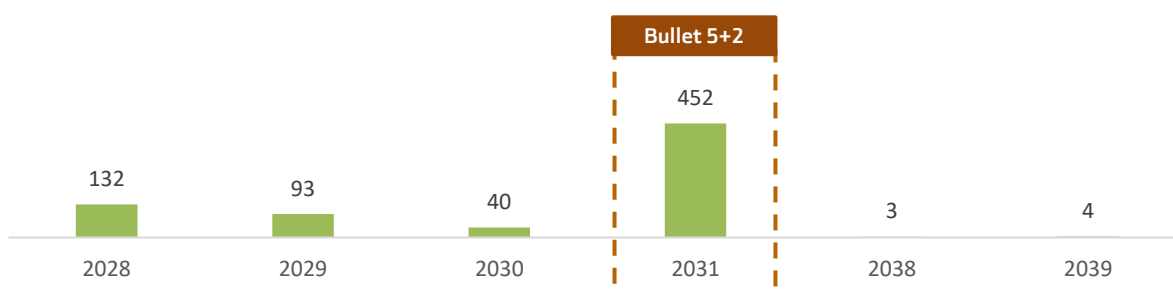
En términos interanuales en 2026 tanto la **cifra de negocio como el NOI se han incrementado un +18%** mientras que los gastos de explotación y los costes financieros se mantienen más estables.

Endeudamiento

Financiación formalizada 743 M€

Financiación dispuesta 689 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:



En marzo de 2026 se ha firmado con ING – como banco agente – y diez prestamistas adicionales, la novación con ampliación del préstamo sindicado (formalizado inicialmente en junio de 2021), mejorando las condiciones tanto en plazo como en margen financiero⁽³⁾ los principales términos de la operación son los siguientes:

- **Principal:** 460M€ (principal pendiente: 397M€ + 63M€ incremento).
 - Tramo A: 430 M€ dispuesto en la fecha de firma.
 - Tramo B: 30M€ de libre disposición durante 3 años para nuevos proyectos.
- **Plazo:** 5 años bullet⁽⁴⁾ con dos extensiones de un año.
- **Cobertura:** forward swap por el 80% del principal.
- **ESG:** préstamo conforme a los Principios de Préstamos Verdes

Posteriormente, se ha cancelado la financiación vinculada al activo de Zaragoza 1 desinvertido.

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

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

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

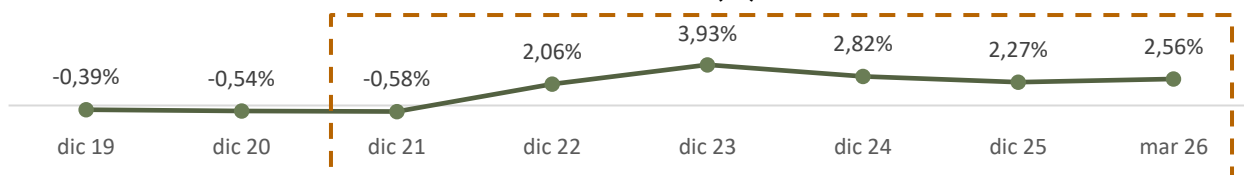
(4) La totalidad del préstamo se amortiza a vencimiento.

Estrategia del vehículo

En los últimos meses estamos viendo un entorno favorable para la inversión inmobiliaria en España, alcanzando en Q1 2026 cifras un 105% superiores (según JLL) al mismo periodo del año pasado, posicionando a España como uno de los focos principales de inversión de Europa.

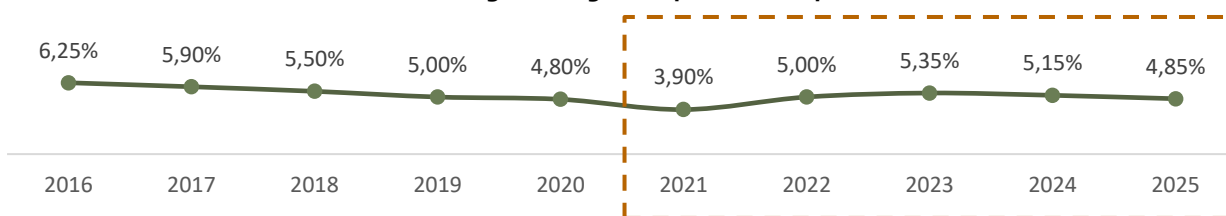
- **Potencial repunte a futuro de costes de construcción.** Los últimos dos años, los costes de construcción se han mantenido estables, sin embargo, se espera que el incremento del precio de la energía debido al conflicto geopolítico entre Irán y Estados Unidos, pueda producir un incremento de costes que aun no está totalmente dimensionado, ya que dependerá de la duración del conflicto y los costes del petróleo.
- **Tipos de interés estables pero bajo presión inflacionaria.** Los tipos de interés se han mantenido estables el último trimestre, aunque la subida de inflación producida por el conflicto de Oriente Medio está poniendo en revisión las políticas de los bancos centrales y no podemos descartar que se puedan producir futuras subidas si la inflación se mantiene sostenidamente en niveles altos.

Evolución Euribor 3M (%)



- **Estabilización de yields en el sector logístico.** Si bien los yields se han ido ajustando a la baja desde 2023, actualmente, debido a la incertidumbre existente por el conflicto de Irán, se han estabilizado a la espera de la evolución del entorno.

Evolución yields logístico prime en España (%)



Fuentes: Knight Frank, CBRE, BCE

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

1. **Finalizar la construcción** de los activos actualmente en proceso de desarrollo.
2. **Reactivación de los nuevos desarrollos** sobre los terrenos de la cartera en los que surjan proyectos llave en mano y con retornos atractivos para el vehículo (yields on cost > 6%), poniendo especial atención en evitar desvíos por incremento de costes de construcción.
3. **Estabilizar los ingresos recurrentes**, con unas rentas de c.€64 Mn anuales (activos operativos), que podrían incrementarse por encima de los €70 Mn una vez se incorporen los activos en desarrollo (entre 2026 y 2027).
4. **Plan de rotación de activos minoritarios de la cartera (operativos o terrenos) de manera muy selectiva** en los que se haya maximizado el potencial recorrido de valoración en el vehículo, aprovechando en la desinversión el régimen fiscal favorable de SOCIMIs.
5. **Optimización de la estructura financiera de la compañía**, con estructuras de apalancamiento que mejoren la rentabilidad para el inversor

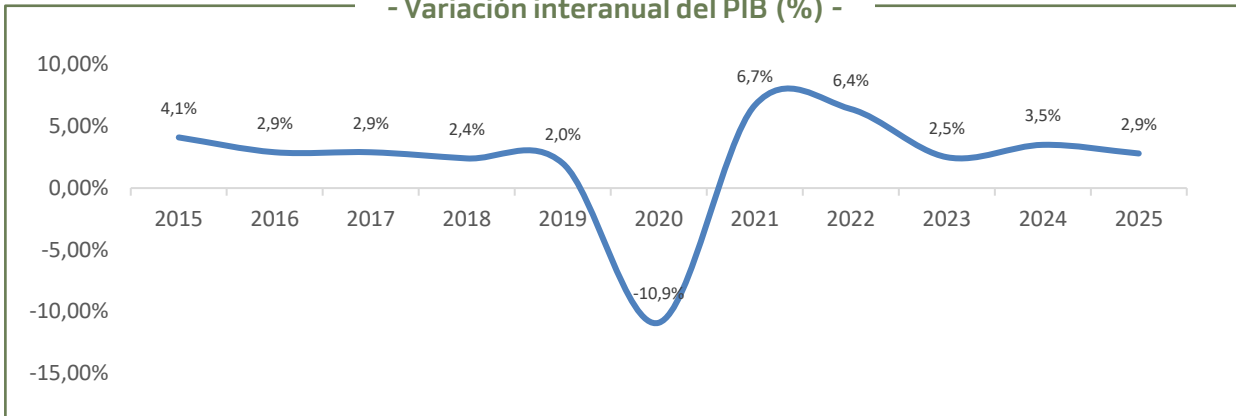
El objetivo es alcanzar un equilibrio entre consolidación operativa, desarrollo de cartera de suelos y retribución periódica al accionista. **No obstante, la rentabilidad final del inversor (en términos de TIR y distribución media) no se puede estimar hasta la desinversión final:** dependerá de la consecución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

Las principales novedades del trimestre en relación con la estrategia detallada anteriormente son:

- **Proyecto Nemus:** salida a mercado para la venta en 2026 de una selección de activos operativos y terrenos, que se esperan cerrar durante la segunda mitad del año.
- **Desinversión de Zaragoza 1**
- **Cierre de la refinanciación del préstamo con ING:** asegurando 460 millones de financiación en condiciones favorables con duración de 7 años (detalle en página anterior).

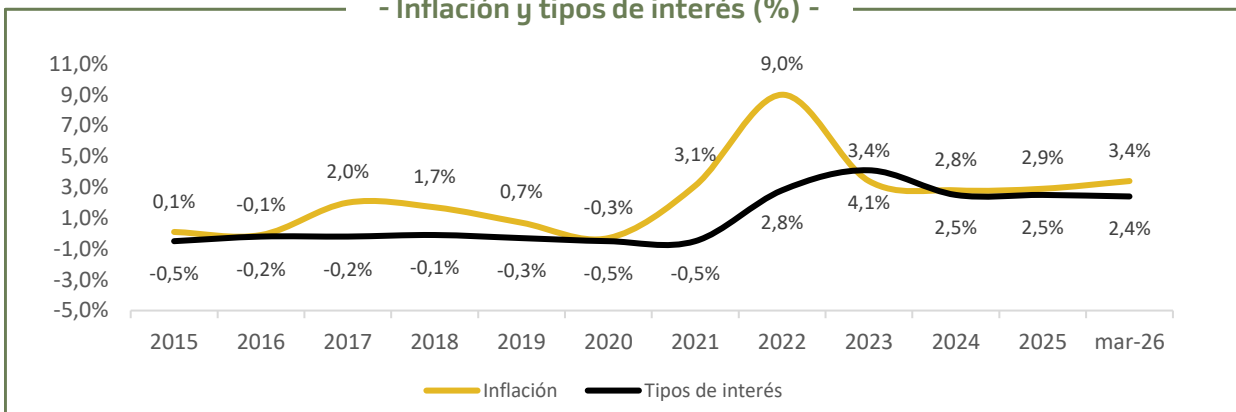
Contexto macroeconómico

- Variación interanual del PIB (%) -



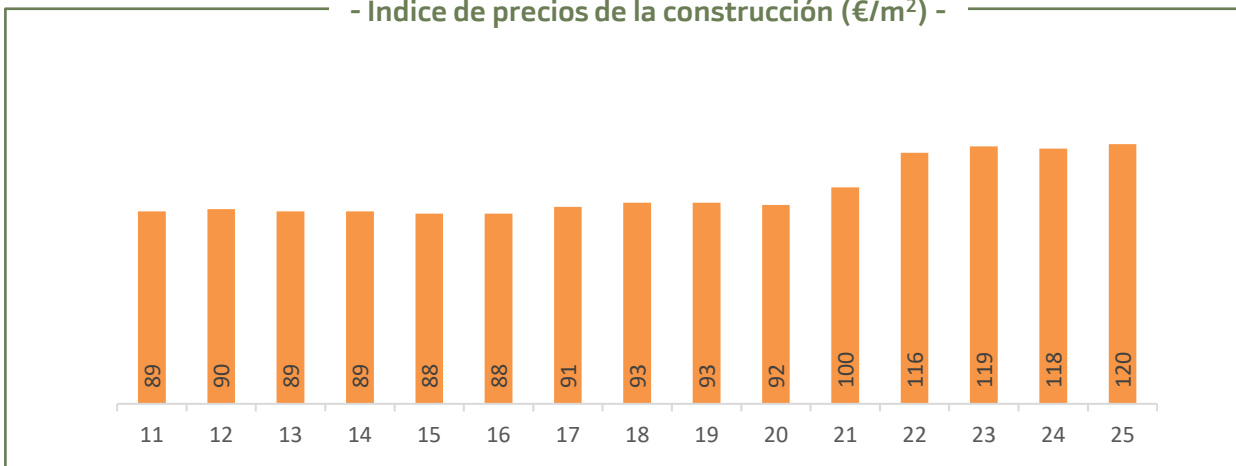
La economía española cerró 2025 con un crecimiento sólido del PIB del 2,8% anual, impulsado por el consumo y la inversión, a pesar de desacelerarse siete décimas respecto a 2024. El crecimiento se aceleró al 0,8% en el último trimestre, superando las previsiones iniciales y duplicando la media de la eurozona.

- Inflación y tipos de interés (%) -



- La tasa de variación anual del IPC del mes de marzo se situó en el 3,4%, más de un punto por encima de la de febrero debido a un aumento del precio de la energía. La tasa anual de la inflación subyacente aumentó dos décimas, hasta el 2,9%. Los tipos se mantienen en 2,4% en marzo 2026.

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

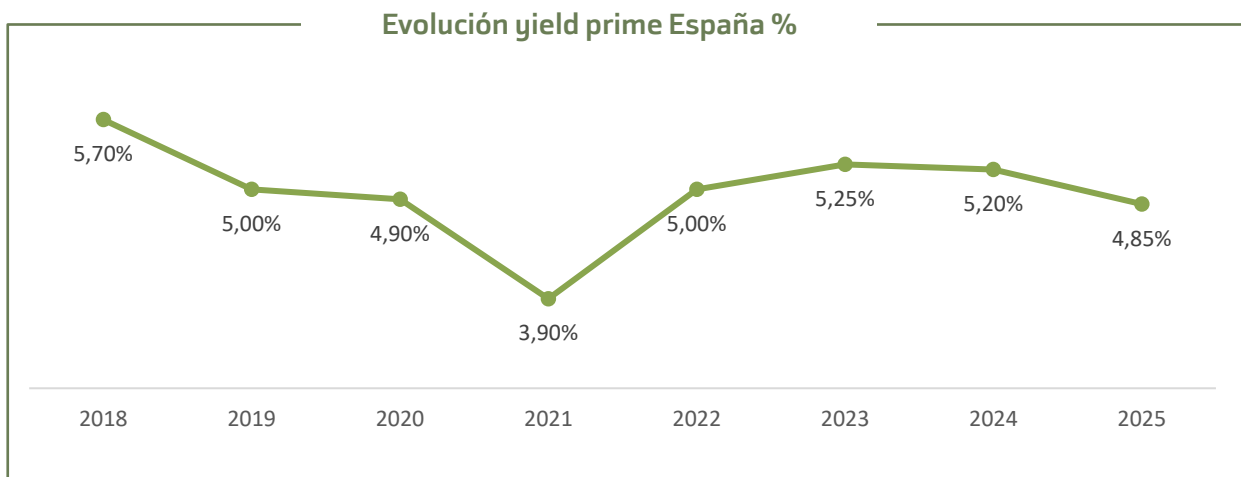


Los costes de construcción en España cerraron 2025 con un aumento interanual del 5,5% debido a la escasez de mano de obra y materiales. Los costes de construcción de edificación se situaron en 2025 más de un 24% por encima de los niveles de 2020.

Evolución reciente del sector **_ España**

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

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



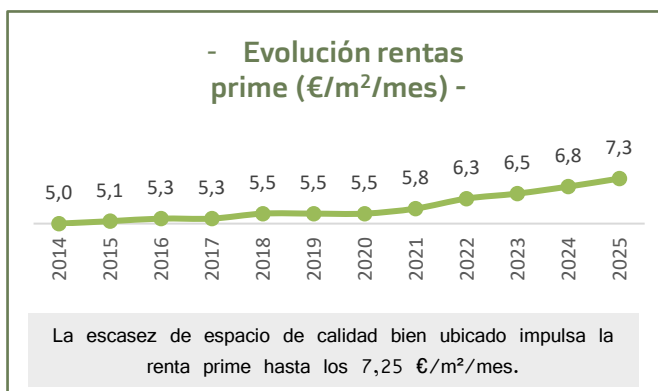
Evolución reciente del sector **_ España**

Zona Centro

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

4,85% **7,25 €** **5,23 €** **303K m²**
Yield Prime Renta Prime Renta Media Take Up 4T-25

10,1% **3-5 años** **161k m²** **16,6 Mn m²**
Tasa de desocupación Duración contrato tipo Nuevo Stock Stock total



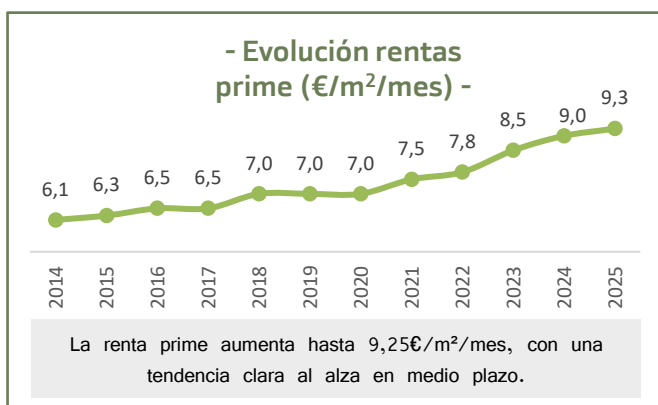
Cataluña

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

4,85% **9,25 €** **6,30 €**
Yield Prime Renta Prime Renta Media

2,92% **3+2 años** **- k m²**
Tasa de desocupación Duración contrato tipo Nuevo Stock

200K m² **11,7 Mn m²**
Take Up 4T-2025 Stock total



Otros focos logísticos

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

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

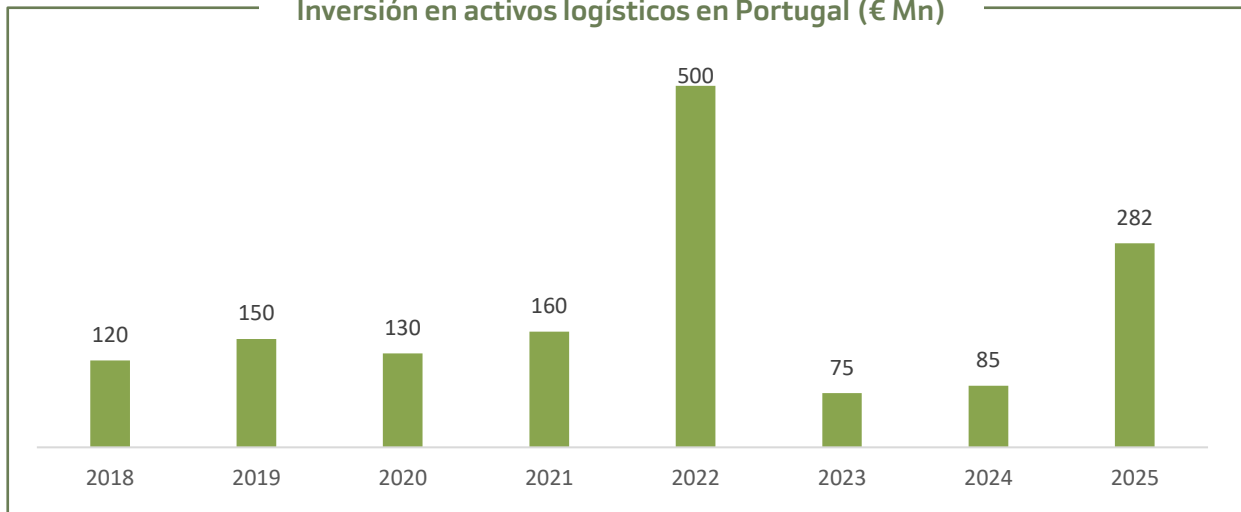
Evolución reciente del sector **_ Portugal**

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

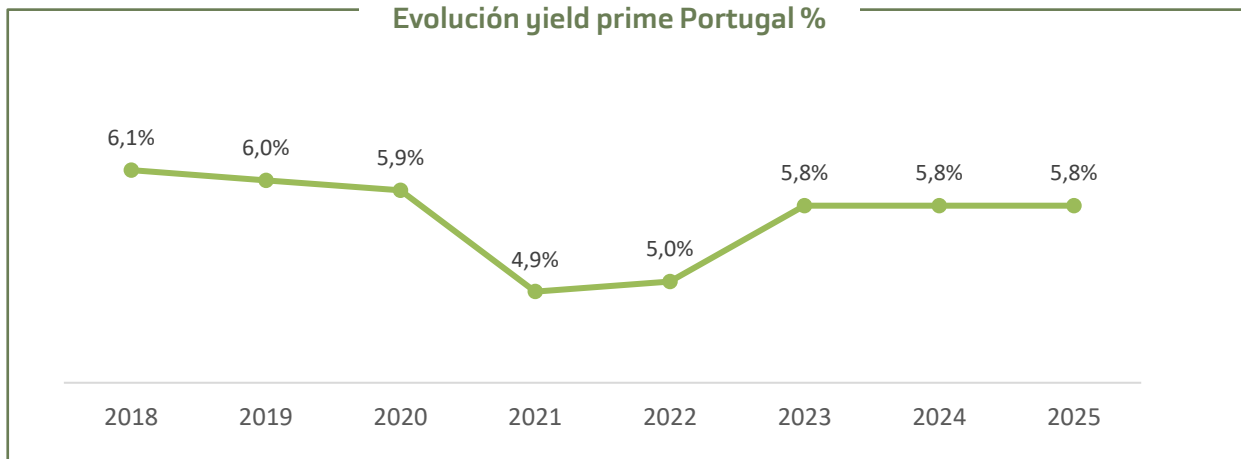
La prime yield se ha mantenido estable desde el trimestre anterior, situándose en el 5,75 % en Lisboa y el 6,00 % en Oporto. Esta estabilidad se ha mantenido durante más de un año, debido principalmente al perfil de los activos que se negocian en todo el país, lo que indica una coincidencia general entre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

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

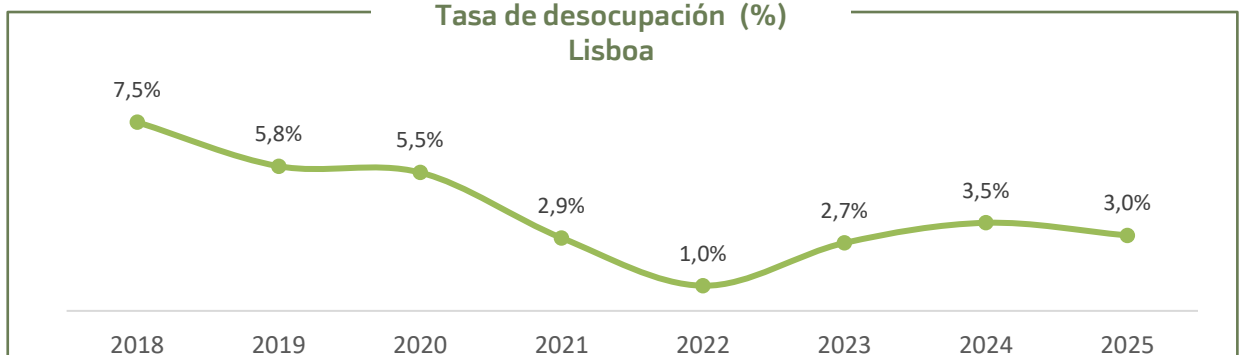
Inversión en activos logísticos en Portugal (€ Mn)



Evolución yield prime Portugal %



**Tasa de desocupación (%)
Lisboa**



La tasa de desocupación en el mercado de Lisboa disminuyó en 50 puntos básicos, situándose en el 3,0 %. Este descenso se debe principalmente a la reducción registrada en la zona de Palmela-Setúbal, que históricamente tenía la tasa de desocupación más alta y registró una disminución de 2,8 puntos porcentuales, situándose ahora en el 7,6 %.

Evolución reciente del sector _ Portugal

Lisboa

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

5,25€

Renta Prime
Big Box

6,75€

Renta Prime
Last Mile

62,6k m²

Take Up 4T- 2025

3,4%

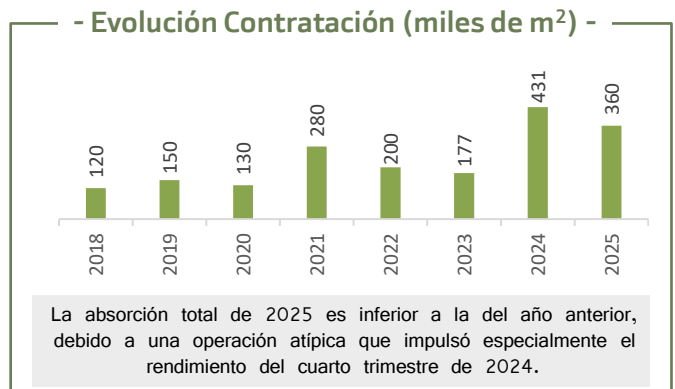
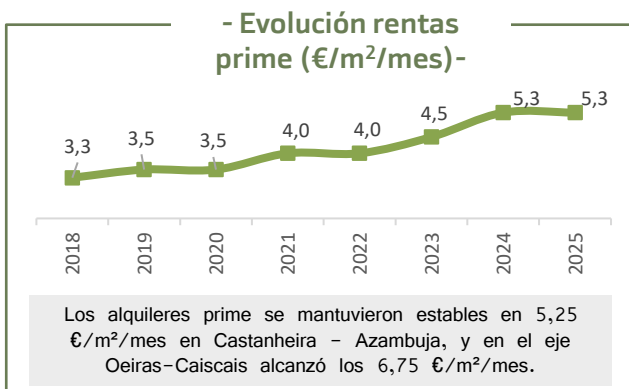
Tasa de
desocupación

3,2 M m²

Total de Stock

187,3k m²

Previsión entrega
nuevo stock



Oporto

En el cuarto trimestre de 2025, Oporto representó el 10 % de la absorción logística nacional, con 10.652 m² ocupados. A pesar de la desaceleración trimestral, la absorción anual alcanzó los 108.697 m², lo que refleja un aumento del 11 % en comparación con 2024 (97.584 m²). La renta prime se mantuvo estable en 6,00 €/m²/mes en la zona de Porto de Leixões-Aeroporto, y se prevé que esta estabilidad continúe. No se registraron aumentos de alquiler durante el cuarto trimestre de 2025; sin embargo, se espera que los alquileres en ubicaciones secundarias aumenten a corto plazo.

6,00€

Renta Prime
Big Box

1,8 M m²

Total de Stock

10,7k m²

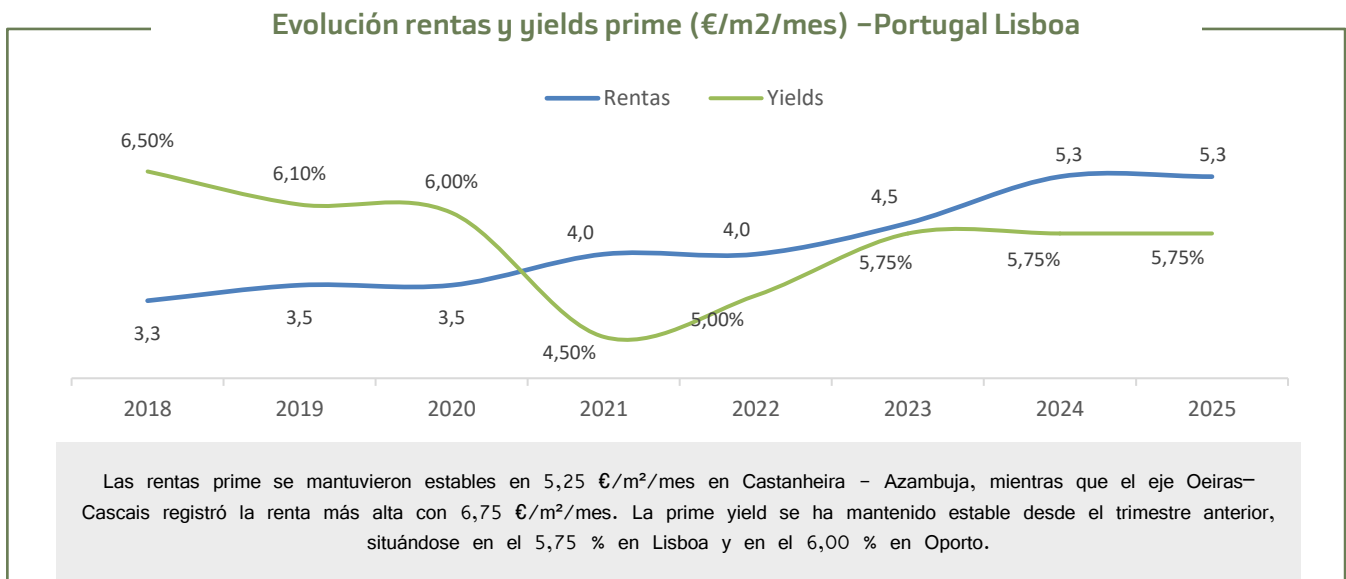
Take Up 4T - 2025

1%

Tasa de
desocupación

21,9k m²

Previsión entrega
nuevo stock



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
	25	Illescas 2	Se ha pospuesto el acuerdo de las obras de la ampliación fotovoltaica a Q2 2026 debido a un retraso en la validación contractual del cliente. En este trimestre se han registrado avances en la preparación y cierre de los contratos con las empresas implicadas y en la adenda contractual.
	20	Barberá	Se ha llegado a la fase final de las negociaciones para la ampliación de la instalación fotovoltaica en la cubierta de la nave, lo que mejorará la eficiencia energética del activo. Se espera la ejecución de la instalación fotovoltaica durante el tercer trimestre de 2026.
	6-8	Guadalajara 1 A-B-C	Se está cerrando con el cliente la realización de una instalación fotovoltaica con una potencia de 850kW. Las obras comenzarán en el primer semestre y terminarán en el último trimestre de 2026.
	14	Toledo	Durante el primer trimestre de 2026 se produjo el cambio de operador logístico en el activo. Se coordinaron entrada y salida de los ocupantes en menos de 1 mes, sin mayor impacto.
	-	Zaragoza 1	Se ha producido la desinversión del activo durante el mes de marzo. La firma de la venta y traspaso se ha realizado al anterior inquilino (Aceros IMS).

EN CONSTRUCCIÓN	#	Activo	Novedades desde el último informe
	33	Alicante 3	Se ha retrasado la aprobación del proyecto por parte del cliente. No se actualizarán novedades hasta que se reciban nuevos detalles sobre el mismo.
	34	Guadalajara 1D	Las obras de construcción están completamente terminadas y se ha entregado el activo el 10 de abril de 2026, 20 días antes de la fecha de entrega. Los datos consolidados de este informe se reportan al cierre del trimestre, por lo que esta entrega no es considerada para ello.
	35	Zaragoza 3B	Se mantiene la previsión de finalización de las obras durante el tercer trimestre de 2026.
	36	Zaragoza 3C	Las obras de construcción están finalizadas y se ha entregado el día 6 de abril de 2026. Este proyecto se ha entregado con suministro eléctrico definitivo. Los datos consolidados de este informe se reportan al cierre del trimestre, por lo que esta entrega no es considerada para ello.
37	Illescas 1B	Se han comenzado los trabajos de movimiento de tierras y se prevé el cierre de la adjudicación de la empresa constructora y el arranque de la construcción para el segundo trimestre de 2026.	





TERRENOS	#	Activo	Novedades desde el último informe
	45	Pradillos M4	Se están manteniendo las últimas negociaciones con la empresa de automoción para la posible firma del contrato de arrendamiento de una nave de 49.000 m ² .
	50 52	Ruiseñor	Se sigue trabajando de manera paralela en las dos propuestas de implantación, una de 60.000 m ² para una empresa 3PL de alimentación y otra de 90.000 m ² para una empresa de e-commerce. En ambas se está definiendo el lay-out con el cliente y posibles implantaciones, estimando que puedan tomar decisiones el segundo o tercer trimestres de 2026.
	47	Zaragoza 3D	Se está trabajando en dos nuevas propuestas para dos proyectos en PLAZA: 1. Un tender para una nave entre 20.000 y 50.000 m ² 2. Un cliente industrial para una nave de 15.000 m ² .
	53 54	Marchamalo 4 Marchamalo 5	Se están manteniendo conversaciones con varios potenciales interesados para el alquiler de campos, existiendo actualmente dos demandas activas. 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	#	Activo	Novedades desde el último informe
		Proyecto NEMUS	El proceso de búsqueda de ofertas de compra del perímetro de activos acordado, ubicados en la zona centro de España, Barcelona, y Portugal, salió a mercado durante el mes de marzo. Se encuentra en fase preliminar de análisis por los inversores interesados.

Detalle de la cartera








Activos Operativos

1 Centro logístico Coslada 2

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










2 Centro logístico San Fernando de Henares

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










3 Centro logístico Alcobendas

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










4 Centro logístico Parla

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










5 Centro logístico Marchamalo 1



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







6 Centro logístico Guadalajara 1A

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



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

(1) Se ha eliminado el activo Coslada 1 del listado a causa de su venta.

Detalle de la cartera

Activos Operativos

7 Centro logístico Guadalajara 1B

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



8 Centro logístico Guadalajara 1C

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



9 Centro logístico Marchamalo 2A

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



10 Centro logístico Marchamalo 2B

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



11 Centro logístico Marchamalo 3

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



12 Centro logístico Cabanillas

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



Fecha de entrega
 Actividad logística

Localización
 Tipo de propiedad








Superficie alquilable
 Certificado ambiental

WAULB / WAULT

Detalle de la cartera








Activos Operativos

13 Centro logístico Torija

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










14 Centro logístico Toledo

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










15 Centro logístico Zaragoza 2

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










16 Centro logístico Castellbisbal 1

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










17 Centro logístico Castellbisbal 2



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







18 Centro logístico Sant Esteve A

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










20 Centro logístico Barberá

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










21 Centro logístico Alicante 1

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










22 Centro logístico Illescas 1A

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










23 Centro logístico Illescas 1C



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







24 Centro logístico Zaragoza 3A

 03 / 2024	 9.317m ²
 C. Distribución	 5,5 / 8,5
 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 ²
 C. Distribución	 12/29
 Illescas (Toledo)	 Platinum
 Big Box (XXL)	










26 Centro logístico Zaragoza 4

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










27 Centro logístico Castanheira A

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










28 Centro logístico Málaga

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










29 Centro logístico Alaquàs 1

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



30 Centro logístico Alaquàs 2


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





Detalle de la cartera _


Activos Operativos


31 Centro logístico Illescas 6


 11 / 2025

 C. Distribución

 Illescas (Toledo)



 Última milla



 16.013 m²



 5/15

 Gold



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad







 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Detalle de la cartera







Activos en Construcción

32 Centro logístico Alicante 2

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









33 Centro logístico Alicante 3

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









34 Centro logístico Guadalajara 1D

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









35 Centro logístico Zaragoza 3B

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









36 Centro logístico Zaragoza 3C



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







37 Centro logístico Illescas 1B

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



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad







 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Detalle de la cartera







Terrenos

38 Centro logístico Guadalajara 2

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









39 Centro logístico Guadalajara 3

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









40 Centro logístico Guadalajara 4

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









41 Centro logístico Marchamalo 4

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









42 Centro logístico Zonas Comunes



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







43 Centro logístico Illescas 2B

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



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad







 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Detalle de la cartera







Terrenos

44 Centro logístico Illescas 3

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









45 Centro logístico Illescas 4

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









46 Centro logístico Illescas 5

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









47 Centro logístico Zaragoza 3D

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









48 Centro logístico Castanheira 1B



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







49 Centro logístico Castanheira 1C

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



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad







 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WAULB / WAULT

Detalle de la cartera







Terrenos

50 Centro logístico Ruiseñor 2

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









51 Centro logístico Guadalajara 1E

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









52 Centro logístico Ruiseñor 1

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









53 Centro logístico Marchamalo 5

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



54 Centro logístico Marchamalo 6

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



Anexo Glosario términos y definiciones

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

Corona: En el mercado logístico se define como corona las áreas que dividen las principales ciudades. Por ejemplo, en Madrid localizamos: primera corona, es el interior de los dos anillos de la circunvalación M-30 / M-40. Segunda corona, se localiza entre la primera y el límite de la región -20 - 30 km- y por último, la tercera corona se situada 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 m²/mes.

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

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

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

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

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

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

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

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

Anexo 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*

