

bankinter
investment



Informe de Actividad
4º Trimestre 2023

Montepino

4

2023

Resumen del vehículo

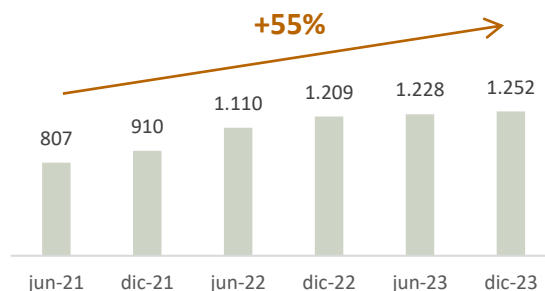
Activos Objetivo Activos Logísticos	Geografía España y Portugal	Formato SOCIMI
Fecha lanzamiento 05/2021	Capital €881M	Bankinter Investment €56M
Capital Invertido 100%	Inversión GAV €1.252M	Socio Gestor €45M
Apalancamiento LTV 39% ⁽¹⁾	Plazo del vehículo 10 años	Gestor Valfondo

⁽¹⁾ LTV que considera el valor de los activos en estado actual incluyendo la deuda efectivamente dispuesta. Forma de cálculo:
(Deuda dispuesta – caja) / Inversión (GAV) a 31 de diciembre de 2023.

Valoración

Valor bruto de activos GAV (M€)

Estado actual



El GAV a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 1.252 millones de euros correspondiéndose con la valoración preliminar de la cartera de activos realizada por Savills a diciembre de 2023 (pendiente de ser confirmada). La inversión en el proyecto Zaragoza -Universidad Laboral se ha valorado a coste.

Distribuciones

La Junta General de Socios de 2023 aprobó un reparto total de 26.428.855,98 euros equivalente al 2,99% del capital inicial.

Visión global de la cartera I

Montepino es la plataforma logística líder en España compuesta por 51* activos de primer nivel:

- **Activos de primera calidad** con especificaciones técnicas de última generación totalmente desarrolladas por Montepino: 100% clase A, media de 13,7 metros de altura libre, 100% bajo la certificación LEED y con antigüedad media de 3 años.
- Combinación atractiva de activos de **Big Box y de reparto de última milla**, con una superficie total de 1,90 millones de m² alquilables.
- **Ubicaciones excepcionales** presentes en los centros logísticos más demandados de España (82% de la Superficie Bruta Alquilable en Madrid y Barcelona), ubicados en las principales rutas nacionales e internacionales (corredores Mediterráneo y Atlántico).
- **Arrendatarios muy reconocidos y con alta calidad crediticia**: XPO, Inditex, Luis Simões, Logisfashion, GXO, Louis Vuitton, SEUR, Leroy Merlin, Action, Tendam, etc.
- **Contratos a muy largo plazo y alta visibilidad en la generación de rentas** (WAULT de 19 años de media) con elevado grado de obligado cumplimiento (WAULB de 6 años de media), muy por encima de los estándares del mercado español.
- **Gran capacidad de expansión** a través de una cartera de proyectos futuros (pipeline de proyectos claramente identificados en España y Portugal).
- **Elevada capacidad de generación de flujos** recurrentes actuales y futuros. La renta anualizada de la cartera operativa actual se situaría en €44,7 M⁽²⁾.

*No se ha considerado en el número de activos los edificios del proyecto Universidad Laboral, ya que a fecha de este informe, se han adjudicado las parcelas por parte de la Administración, pero no se han escriturado todavía.

(2) Renta anualizada de los activos operativos: en los ocupados última renta cobrada multiplicada por 12 meses y en los vacantes renta de mercado multiplicada por 12 meses.

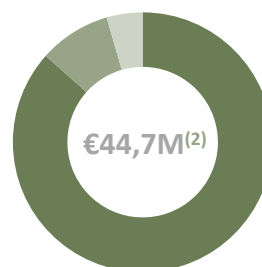
Visión global de la cartera II

Desglose de activos de la cartera



25 (+2) Operativos ⁽³⁾
15 Terrenos
11 (+1) En construcción ⁽⁴⁾

Renta anualizada de la cartera operativa por ubicación

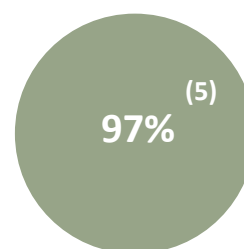


€38,7M Madrid
€4M Cataluña
€2M Otros

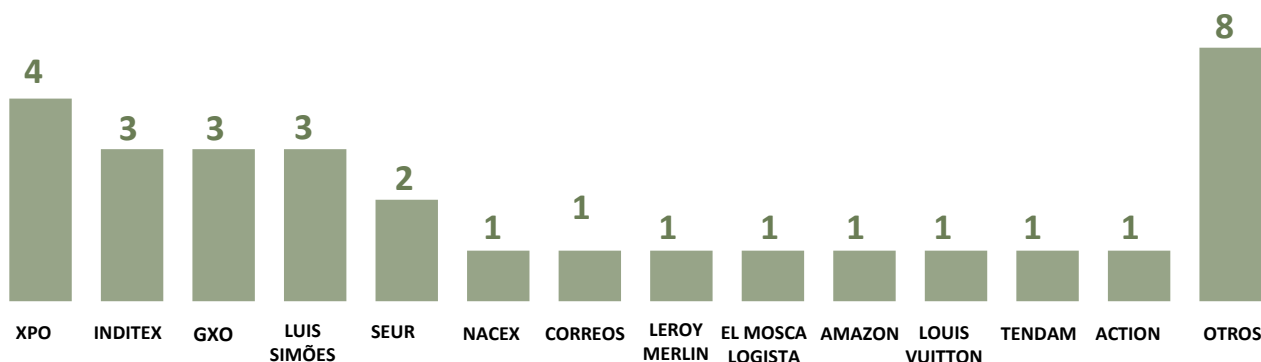
Periodo medio de cartera operativa obligado cumplimiento (WAULB) - Fin de contrato (WAULT)



Ocupación Cartera Operativa



Número de contratos firmados por cliente



(1) El incremento de número de activos es debido a la compra de Zaragoza 4, Alaquàs 1 y Alaquàs 2.

(2) Renta anualizada de los activos operativos: en los ocupados última renta cobrada multiplicada por 12 meses y en los vacantes renta de mercado multiplicada por 12 meses.

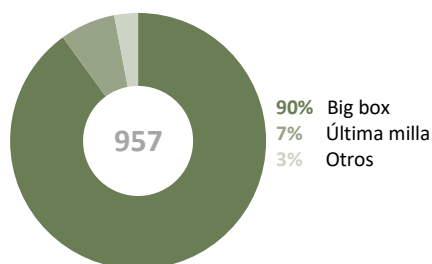
(3) El incremento de número de activos en operativos es debido a la entrega de Illescas 1A y 1C en Noviembre de 2023.

(4) El incremento de número de Terrenos en construcción es debido a la compra de Zaragoza 4, Alaquàs 1 y Alaquàs 2.

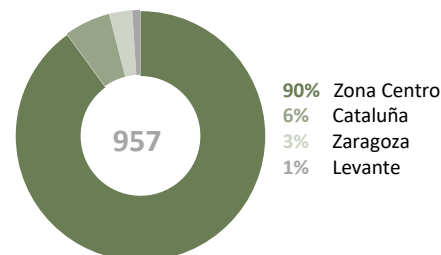
(5) La ocupación del portfolio no es completa debido a la finalización del contrato de Parla.

Principales indicadores de la cartera — Activos Operativos

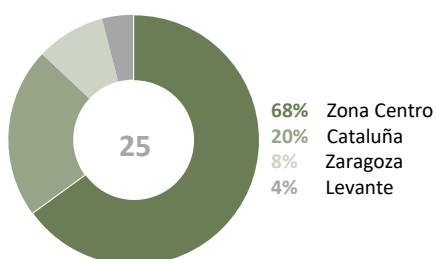
SBA por tipo de propiedad (000' m²)



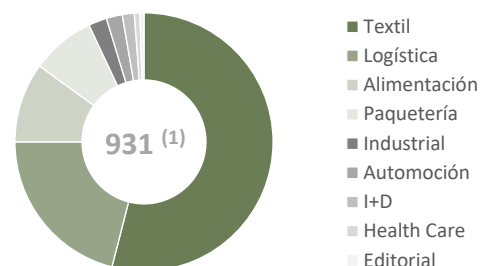
SBA por centro logístico (000' m²)



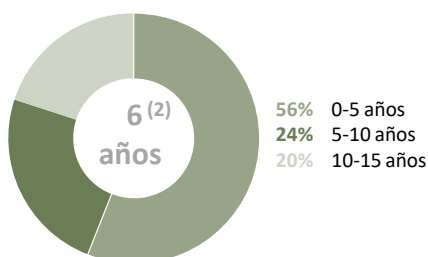
N.º activos por ubicación



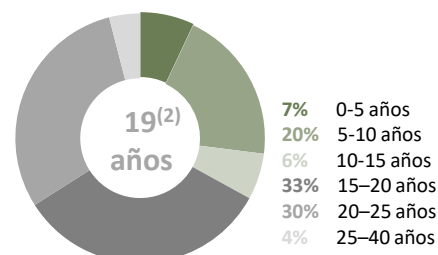
SBA por sector de actividad (000' m²)



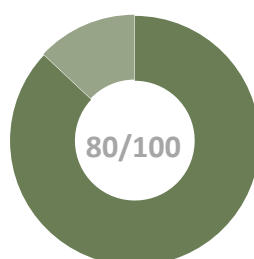
SBA por duración media hasta
recisión (WAULB) (%)



SBA por duración media hasta
vencimiento (WAULT) (%)



Encuesta Satisfacción clientes⁽³⁾



(1) SBA correspondiente a activos operativos ocupados. No se incluye el activo de Parla.

(2) El incremento de WAULB y WAULT es debido a la entrega de Illescas 1A y 1C en Noviembre de 2023.

(3) Dato obtenido en base a las encuestas de satisfacción anuales respondidas por nuestros clientes a cierre de 2023.

Ubicación de los activos

OPERATIVOS

€44,7 M⁽¹⁾

Renta anualizada activos operativos

956.743m²

SBA total activos operativos

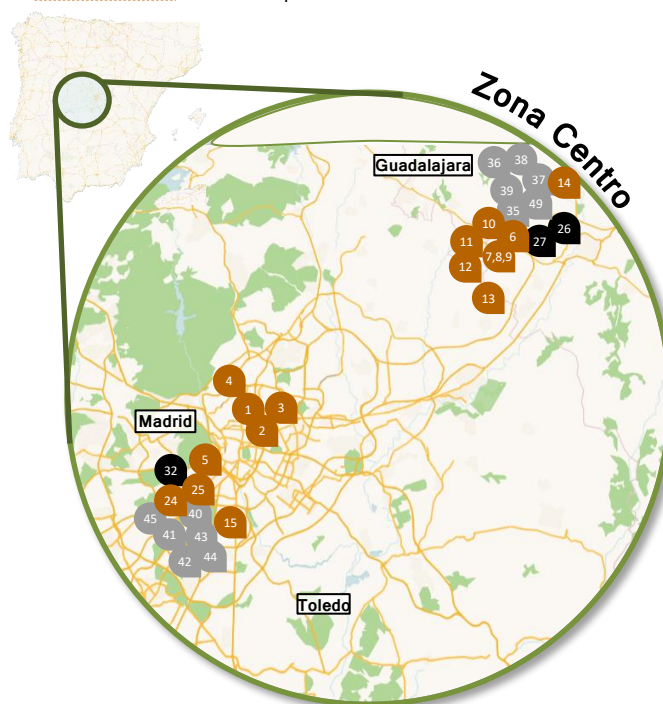
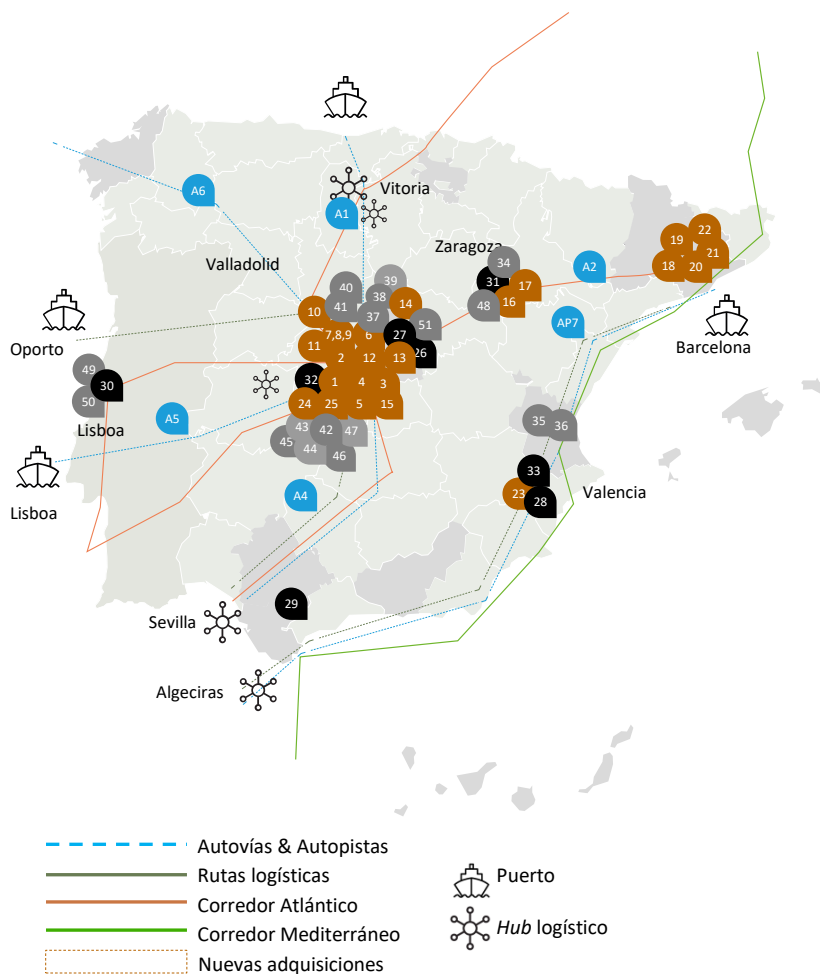
- 1 Coslada 1
- 2 Coslada 2
- 3 San Fernando de Henares
- 4 Alcobendas
- 5 Parla
- 6 Marchamalo 1
- 7 Guadalajara 1A
- 8 Guadalajara 1B
- 9 Guadalajara 1C
- 10 Marchamalo 2A
- 11 Marchamalo 2B
- 12 Marchamalo 3
- 13 Cabanillas
- 14 Torija
- 15 Toledo
- 16 Zaragoza 1
- 17 Zaragoza 2
- 18 Castellbisbal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

EN CONSTRUCCIÓN

- 26 Ruiseñor 2
- 27 Guadalajara D
- 28 Alicante 2
- 29 Málaga 1
- 30 Castanheira 1A
- 31 Zaragoza 3A
- 32 Illescas 2
- 33 Alicante 3
- 34 Zaragoza 4 ★
- 35 Alaquàs 1 ★
- 36 Alaquàs 2 ★

TERRENOS

- 37 Guadalajara 2
- 38 Guadalajara 3
- 39 Guadalajara 4
- 40 Marchamalo 4
- 41 Marchamalo ZZCC
- 42 Illescas 1B
- 43 Pradillos M2
- 44 Pradillos M3
- 45 Pradillos M4
- 46 Pradillos M5
- 47 Pradillos M6
- 48 Zaragoza 3B
- 49 Castanheira 1B
- 50 Castanheira 1C
- 51 Ruiseñor 1



Novedades vs tercer trimestre 2023

(1) Renta anualizada de los activos operativos ocupados: En los ocupados última renta cobrada multiplicada por 12 meses y en los vacantes renta de mercado multiplicada por 12 meses.

Detalle de la cartera I _

Activos Operativos

1 Centro logístico Coslada 1

 04 / 2018	 13.905m ²
 Cross-dock	 12 / 29
 Coslada (Madrid)	 Gold
 Última milla	



2 Centro logístico Coslada 2

 03 / 2022	 4.427m ²
 C. Distribución	 6 / 15
 Coslada (Madrid)	 Platinum
 Última milla	



3 Centro logístico San Fernando de Henares

 05 / 2021	 7.937m ²
 Cross-dock	 4 / 8
 San Fernando de Henares (Madrid)	 Gold
 Última milla	



4 Centro logístico Alcobendas

 09 / 2018	 6.241m ²
 C. Distribución	 5 / 15
 Alcobendas (Madrid)	 Certificate
 Última milla	



5 Centro logístico Parla

 06 / 2021	 25.893m ²
 C. Distribución	 n.a.
 Parla (Madrid)	 Platinum
 Big box (XXL)	



6 Centro logístico Marchamalo 1

 10 / 2018	 186.157m ²
 E-commerce	 4 / 20
 Marchamalo (Guadalajara)	 Silver
 Big box (XXL)	



Detalle de la cartera II

Activos Operativos

7 Centro logístico Guadalajara A

 03 / 2020	 32.632m ²
 C. Distribución	 13 / 23
 Guadalajara	 Silver
 Big box (XXL)	



8 Centro logístico Guadalajara B

 04 / 2019	 30.036m ²
 C. Distribución	 13 / 23
 Guadalajara	 Gold
 Big box (XXL)	



9 Centro logístico Guadalajara C

 04 / 2019	 28.931m ²
 C. Distribución	 3 / 22
 Guadalajara	 Silver
 Big box (XXL)	



10 Centro logístico Marchamalo 2 Nave A

 12 / 2020	 50.317m ²
 C. Distribución	 1/6
 Marchamalo (Guadalajara)	 Gold
 Big box (XXL)	



11 Centro logístico Marchamalo 2 Nave B

 02 / 2022	 54.168m ²
 C. Distribución	 4/ 6
 Marchamalo (Guadalajara)	 Gold
 Big Box (XXL)	



12 Centro logístico Marchamalo 3

 03 / 2021	 36.727m ²
 C. Distribución	 4/ 11
 Marchamalo (Guadalajara)	 Gold ¹
 Big box (XXL)	



Detalle de la cartera III

Activos Operativos

13 Centro logístico Cabanillas

 01 / 2019	 21.598m ²
 C. Distribución	 3 / 11
 Cabanillas (Guadalajara)	 Silver
 Big box (XXL)	



14 Centro logístico Torija

 03 / 2022	 53.275m ²
 E-commerce / C. Dist.	 1 / 4
 Torija (Guadalajara)	 Gold
 Big Box (XXL)	



15 Centro logístico Toledo

 03 / 2019	 92.027m ²
 E-commerce / C. dist	 4 / 20
 Toledo	 Silver
 Big box (XXL)	



16 Centro logístico Zaragoza 1

 11 / 2010	 15.834m ²
 C. Distribución	 3 / 6
 Zaragoza	 Gold
 Otro	



17 Centro logístico Zaragoza 2

 07 / 2012	 13.304m ²
 Hi Tech	 7 / 19
 Zaragoza	 Gold ¹
 Otro	



18 Centro logístico Castellbisbal 1

 01 / 2021	 12.830m ²
 Cross-dock	 7 / 32
 Castellbisbal (Barcelona)	 Gold
 Última milla	



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WALB / WALT

(1) Objetivo de certificación ambiental

Detalle de la cartera IV

Activos Operativos

19 Centro logístico Castellbisbal 2

	12 / 2022		27.560m ²
	C. Distribución		15 / 20
	Castellbisbal (Barcelona)		Gold
	Última milla		



20 Centro logístico Can Serra 1

	03 / 2021		6.167 m ²
	C. Distribución		7 / 17
	Sant Esteve (Barcelona)		Gold
	Última milla		



21 Centro logístico Can Serra 2

	12 / 2020		6.856m ²
	C. Distribución		0/7
	Sant Esteve (Barcelona)		Gold
	Última milla		



22 Centro logístico Barberá

	04 / 2022		6.202m ²
	C. distribución		4 / 15
	Barberá del Vallés (Barcelona)		Gold
	Última milla		



23 Centro logístico Alicante 1

	09 / 2022		4.935m ²
	C. Distribución		6 / 9
	Alicante		Gold
	Última milla		



24 Centro logístico Illescas 1A

	11/2023		140.737m ²
	C. Distribución		7/22
	Illescas (Toledo)		Gold ¹
	Big Box (XXL)		



Detalle de la cartera IV

Activos Operativos

25 Centro logístico Illescas 1C

 11/2023

 78.047m²

 C. Distribución

 16/41

 Illescas (Toledo)

 Gold¹

 Big Box (XXL)



 Fecha de entrega

 Actividad logística

 Localización

 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable

 Certificado ambiental

 WALB / WALT

(1) Objetivo de certificación ambiental

Detalle de la cartera I

Activos en Construcción ⁽¹⁾

26 Centro logístico Ruiseñor 2

	C. distribución		42.710m ²
	Guadalajara		n.a.
	Big Box (XXL)		Gold ²



27 Centro logístico Guadalajara D

	C. distribución		50.184m ²
	Guadalajara		n.a.
	Big Box (XXL)		Gold ²



28 Centro logístico Alicante 2

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



29 Centro logístico Málaga 1

	E-commerce / C. dist		17.894m ²
	Málaga		15/25
	Última milla		Gold ²



30 Centro logístico Castanheira 1.A

	E-Commerce		108.495m ²
	Lisboa		21/30
	Big Box (XXL)		Gold ²



31 Centro logístico Zaragoza 3A

	C. Distribución		9.317m ²
	Zaragoza		7/10
	Última milla		Gold ²



 Fecha de entrega

 Actividad logística

 Localización

 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable

 Certificado ambiental

 WALB / WALT

(1) Activos "En construcción": en esta categoría se incluyen todos los activos en los que se están ejecutando trabajos de construcción actualmente o en los que se han ejecutado trabajos previos para adecuar la parcela.

(2) Objetivo de certificación ambiental

Detalle de la cartera II

Activos en Construcción

32 Centro logístico Illescas 2

 C. Distribución	 58.399m ²
 Illescas (Toledo)	 14/29
 Big Box (XXL)	 Gold ¹



33 Centro logístico Alicante 3

 C. Distribución	 6.853m ²
 Alicante	 n.a.
 Última Milla	 Gold ¹



34 Centro logístico Zaragoza 4

 C. Distribución	 13.230m ²
 Zaragoza	 11/21
 Última Milla	 Gold ¹



35 Centro logístico Alaquàs 1

 C. Distribución	 31.456 m ²
 Valencia	 12/22
 Última Milla	 Gold ¹



36 Centro logístico Alaquàs 2

 Cross-dock	 6.197 m ²
 Valencia	 9/19
 Última Milla	 Gold ¹



Detalle de la cartera I

Terrenos

37 Centro logístico Guadalajara 2

	C. Distribución	 125.220m ²
	Guadalajara	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



38 Centro logístico Guadalajara 3

	C. Distribución	 47.920m ²
	Guadalajara	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



39 Centro logístico Guadalajara 4

	C. Distribución	 14.695m ²
	Guadalajara	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



40 Centro logístico Marchamalo 4

	C. Distribución	 44.137m ²
	Marchamalo (Guadalajara)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



41 Centro logístico Marchamalo Zonas comunes

	Zonas Comunes	 24.876m ²
	Marchamalo (Guadalajara)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



42 Centro logístico Illescas 1B

	C. Distribución	 28.290m ²
	Illescas (Toledo)	 n.a.
	Suelo	 Gold ¹



 Fecha de entrega
 Actividad logística

 Localización
 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable
 Certificado ambiental

 WALB / WALT

(1) Objetivo de certificación ambiental

Detalle de la cartera II

Terrenos

43 Centro logístico M2

	C. Distribución		27.591m²
	Illescas (Toledo)		n.a.
	Suelo		Gold ¹



44 Centro logístico M3

	C. Distribución		8.389m²
	Illescas (Toledo)		n.a.
	Suelo		Gold ¹



45 Centro logístico M4

	C. Distribución		41.881m²
	Illescas (Toledo)		n.a.
	Suelo		Gold ¹



46 Centro logístico M5

	C. Distribución		21.348m²
	Illescas (Toledo)		n.a.
	Suelo		Gold ¹



47 Centro logístico M6

	C. Distribución		17.177m²
	Illescas (Toledo)		n.a.
	Suelo		Gold ¹



48 Centro logístico Zaragoza 3B

	C. Distribución		74.741m²
	Zaragoza		n.a.
	Suelo		Gold ¹



 Fecha de entrega

 Actividad logística

 Localización

 Tipo de propiedad

 Superficie alquilable

 Certificado ambiental

(1) Objetivo de certificación ambiental

Detalle de la cartera III

Terrenos

49 Centro logístico Castanheira 1B

 C. Distribución	 21.881m²
 Lisboa	 n.a.
 Suelo	 Gold¹



50 Centro logístico Castanheira 1C

 C. Distribución	 7.338m²
 Lisboa	 n.a.
 Suelo	 Gold¹



51 Centro logístico Ruiseñor 1

 C. Distribución	 87.901m²
 Guadalajara	 n.a.
 Suelo	 Gold¹



4

Nuestro socio experto opina —



El cuarto trimestre de 2023 ha marcado el punto de inflexión en la escalada de tipos de interés que hemos vivido a lo largo del año, (la mayor de las últimas décadas), y el consenso de mercado muestra unas expectativas de bajada de tipos de interés a lo largo de 2024, y a un ritmo muy superior a lo que podía parecer hace solo unos meses, lo que esperamos que suponga la recuperación de las valoraciones de los activos a lo largo de la segunda parte de 2024 y sobre 2025, una vez que los bonos soberanos han relajado sus rendimientos en las últimas semanas. Esta clara mejoría en las expectativas referentes a los tipos de interés y la tasa libre de riesgo se une, un trimestre más, a la clara muestra de un mercado logístico que podríamos denominar “sano”, con rentas creciendo por encima de IPC, una tasa de absorción de m² de espacios logísticos en nivel previos a COVID, y con una fuerte demanda de nuestros inquilinos actuales por nuevos espacios. Afrontamos un nuevo año con mucho optimismo y una gran carga de trabajo y pedidos: en 2024 tenemos que entregar 8 proyectos que actualmente estamos construyendo y que están pre alquilados en su totalidad.

Juan José Vera
VALFONDO MANAGING DIRECTOR



¿Quieres conocer más sobre Valfondo? —

Escanea el siguiente código QR:





Evolución reciente del sector

ESPAÑA

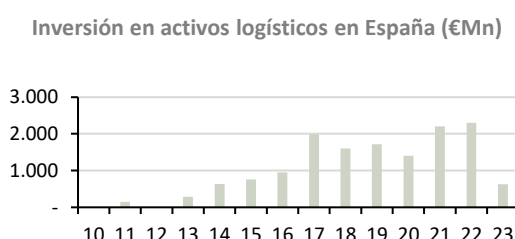
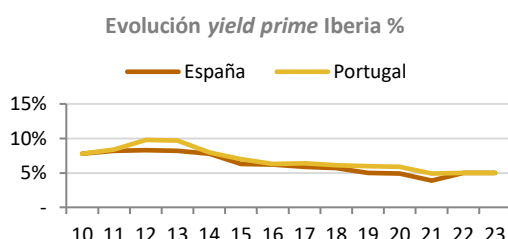
A pesar del fuerte apetito inversor por el sector logístico, la ralentización de la actividad transaccional que ya comenzó a finales de 2022 se ha intensificado en el transcurso de 2023, en respuesta a las subidas de los tipos de interés y los mayores costes de financiación. En este sentido, se ha producido un cambio de ciclo que ha derivado en una brecha entre oferta y demanda en términos de precios, lo que está limitando la actividad transaccional. El alza en el precio del dinero, además de la incertidumbre para determinar el valor de los inmuebles, están planteando importantes desafíos para la financiación de proyectos.

El volumen de inversión logística ronda los €875 Mn en los nueve primeros meses de 2023, lo que supone un descenso del 60% comparado con el mismo periodo de 2022. Esta disminución responde a que en los primeros nueve meses de 2022 se transaccionaron tres portfolios de gran volumen (c.€300 Mn cada uno), que representaron el 42% de la inversión total en este periodo. Excluyendo los portfolios superiores a €300 Mn, el volumen de inversión logística durante los primeros nueve meses de este año desciende un 30% respecto al mismo periodo de 2022 y un 4% comparado con la media de los primeros nueve meses de los últimos cinco años. El volumen transaccionado en el tercer trimestre supera los €240 Mn, lo que supone un descenso del 67% en términos interanuales, y del 21% en la comparativa trimestral.

Las compras de suelo durante los primeros nueve meses de 2023 se han reducido respecto al mismo periodo de años anteriores, ya que los precios continúan en máximos, tanto por la escasez de grandes parcelas finalistas como por el aumento de los costes de urbanización.

En los primeros nueve meses de 2023, la inversión en otras provincias de España, distintas a Madrid y Barcelona, ha representado un 55% de la inversión total, frente al 30% en los primeros nueve meses de 2022. Esto ha sido impulsado por la compra de cuatro naves logísticas en el País Vasco y Cantabria, y la compra de un portfolio de 19 activos, la mayoría localizados fuera de Madrid y Barcelona.

Alrededor del 37% del volumen transaccionado en los primeros nueve meses de 2023 corresponde a portfolios logísticos (55% Core+), frente al 60% en el mismo periodo de 2022. El ticket medio de las operaciones de portfolios se sitúa cerca de los €87 Mn en lo que va de año (frente a los €115 Mn en 2022). En el actual contexto de mayor coste financiero y encarecimiento de las condiciones de accesibilidad al crédito, las necesidades de financiación de las empresas están impulsando las operaciones de tipología *sale&leaseback*, que acumulan alrededor de €200 Mn, un 98% más que en el ejercicio anterior. Este tipo de operaciones representan el 25% de la inversión logística en España, frente al 5% en los primeros nueve meses de 2022.



Atendiendo al perfil del inversor, los fondos han continuado siendo los más activos del mercado en los primeros nueve meses del año, acumulando el 75% del volumen total transaccionado y aumentando ligeramente su peso respecto al mismo periodo de 2022 (70%). Las Socimis/REITs han aumentado su presencia acumulando el 15% de la inversión total, desde el 4% en 2022, impulsado por la compra de 19 activos en el tercer trimestre. Los inversores privados siguen teniendo un protagonismo limitado y acumulan el 4% del volumen total, en la misma línea que en 2022. Todo ello liderado por el capital internacional (90% vs 55% en 2022)

4

Evolución reciente del sector

Zona Centro: La actividad de leasing en este tercer trimestre ha registrado la segunda cifra récord histórica. En total se han cerrado más de 311.000 m² (+54% respecto del mismo periodo de 2022). El 83% de esta contratación ha sido neta lo que refleja una cifra positiva para el mercado. En términos acumulados se han cerrado 695.247 m² de contratación, cifras aún lejos de las registradas en los dos últimos años, aunque están un 60% por encima de cifras prepandemia. La demanda existente apunta a un cierre de año por encima de la media de los últimos diez años.

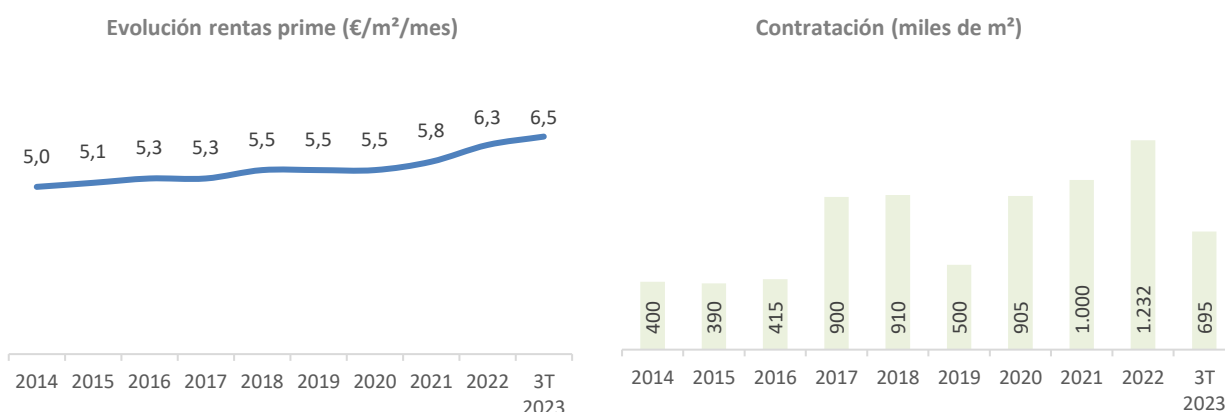
En total se han cerrado 21 operaciones en Zona Centro, destacando tres principales operaciones: una en Noblejas con más de 50.000 m², otra en Illescas de 42.000 m² y 58.000 m² en San Fernando de Henares. El Eje A-2 ha concentrado el 69% de la demanda total de la Zona Centro, seguido de la A-4 con el 21% de la contratación. El 53% de la demanda ha venido por parte de operadores logísticos seguidos por el sector farmacéutico con el 16% de la demanda.



La actividad registrada en este periodo no ha conseguido reducir la tasa de desocupación y, a cierre de este trimestre se sitúa ligeramente por encima de niveles del año anterior, con una ratio 7,15%, 33 pbs por encima del segundo trimestre. La tendencia de cara al cierre de año es que se mantengan similar o algo superior por la entrada en los próximos meses de naves que están en construcción a riesgo (sin contrato existente).

Hasta finales del Q3 se han entregado un total de 688.314 m². En concreto el tercer trimestre ha concentrado el 59% de las entregas. La A-2 ha sido el eje que más superficie ha sacado al mercado con un total de 205.000 m², seguido de la A-42 con 120.000 m², los ejes de la A-3 y la A-4 suman en total de 82.000 m². El 70% de estos proyectos se encuentran ya ocupados.

La evolución de la renta prime en Zona Centro continua al alza, con un incremento del 4% respecto del trimestre anterior, llegando ya en el ámbito local de los 6,5 €/m²/mes



4

Barcelona: la En los últimos 9 meses la contratación en Cataluña ha sumado un total de 408.927 m² (-30% frente al mismo periodo de 2022). El 90% del total de la contratación ha sido neta. En concreto en este último trimestre se han contratado apenas 83.000 m², lo que supone un descenso del 57% respecto del tercer trimestre de 2022. La ralentización observada ya a principios de verano se ha alargado en todo el trimestre, afectada no solo por una falta de stock sino también por la incertidumbre económica y política, que está haciendo que algunas operaciones se retrasen. No obstante, la demanda en Cataluña se mantiene activa y el cierre de año se situará en niveles similares a la media histórica.

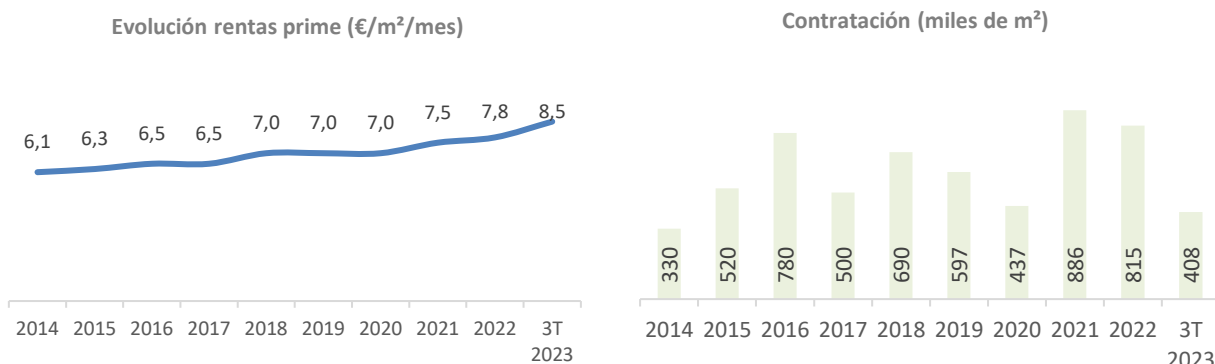
El 62% de la contratación se ha registrado en el arco 2, (de 15 – 60 km de Barcelona) en un total de 10 operaciones, la mayoría de menos de 9.000 m², pero registrando la más significativa del trimestre en torno a los 16.000 m² en Vilanova del Valles. En el arco 3, con una cuota del 26%, se han cerrado apenas dos contratos, El 12% del volumen total lo ha absorbido el arco 1, con tres operaciones que suman 10.000 m².



En términos de disponibilidad este trimestre se ha incrementado hasta el 5,40%, principalmente en el arco 3, que ha pasado de contar con unas tasas de disponibilidad de entorno al 6% hasta el 14% en el 3T. Este incremento en la tercera corona se ha producido no solo por la ralentización de a la actividad sino también por incremento de las entregas de proyectos a riesgo en la zona de Tarragona.

En lo que va de año se han entregado ya cerca de 530.000 m² en todo el mercado catalán, el 57% en este tercer trimestre. Más del 70% de las entregas en este periodo se han concentrado en el tercer arco, destacando los más de 202.000 m² de Tarragona. En cuanto al pipeline actual en construcción, la cifra total asciende a 435.856 m², el 60% en el arco 2 y apenas un 4% en arco 1 que es donde existe una falta de stock más significativa. El 70% de estos proyectos se están construyendo a riesgo.

La escasez de oferta, principalmente en zona prime, acompañada de las entradas de activos de última generación continúa elevando la renta prime en Cataluña hasta los 8,50 €/m²/mes, un 3% más que el trimestre pasado.



4

Otros focos logísticos: La desaceleración esperada por la incertidumbre actual ha llegado al resto de focos logísticos. En estos focos secundarios se han cerrado un total de 57.778 m², lo que supone un 13% de la demanda nacional y un descenso del 58% respecto de la cifra registrada en 2022.

El mercado de Zaragoza se posiciona como el más activo con un total de cerca de 26.000 m², un 79% más que en el mismo periodo de 2022. Valencia, también ha destacado por un notable dinamismo en el mercado, reflejado por una escasez de stock disponible y registrando operaciones en activos logísticos de menor tamaño. Sevilla también ha visto un descenso de la absorción con apenas 3 operaciones que suman un total de 9.400 m². Los mercados de Bilbao y Málaga solo han registrado dos operaciones logísticas de menos de 3.000 m².

A finales del 3Q de 2023, los mercados secundarios han sumado más de 340.000 m² un 24% de la absorción total. Zaragoza y Bilbao han sido los mercados que mejor comportamiento han tenido. Destacando en ese tercer trimestre una operación de más de 20.000 m² en Zaragoza, el resto de contratos se han firmado por debajo de los 4.000 m².

En cuanto a las tasas de disponibilidad, la falta de stock en prácticamente todas las zonas es significativa. Valencia es la región con la tasa de disponibilidad más baja, cayendo en el tercer trimestre un 2,3%.

En el resto de plazas, a excepción de Málaga donde se entregaron varios metros cuadrados en los últimos trimestres, la paralización de proyectos o la falta de suelo para poder hacer desarrollos no favorecerá la salida al mercado de stock, por lo que se espera continuará bajando las tasas de disponibilidad. En relación con la nueva oferta, hay grandes dificultades a la hora de encontrar suelo finalista disponible para desarrollos, principalmente de naves XL o XXL. A pesar de que hay demanda de espacio, la incertidumbre actual y los elevados costes de construcción mantienen alejados los proyectos especulativos y se empiezan a observar usuarios en la zona de Málaga en busca de suelo de autopromoción o proyectos llave en mano.

En cuanto a la evolución de las rentas, se mantienen estables en prácticamente todas las zonas, a excepción de Valencia donde la elevada demanda y la escasez de oferta han permitido la subida de la renta prime hasta los 5 €/m²/mes.

4

PORTUGAL

Lisboa ocupó toda la absorción de Portugal en el 3T. Se ocuparon 33.000 m² de espacios logísticos, un 70% menos que en el 2T 2023 y un 60% menos que en el 3T 2022. A pesar de ello, es importante destacar que, hasta septiembre, la ocupación fue un 40% superior a la del período homólogo 2022, alcanzando los 294.400 m².

Además de que el 4T 2022 fue el más fuerte de ese año, la falta de oferta es un problema relevante para el mercado logístico. El producto existente no es suficiente e incluso el existente no cumple los requisitos para la demanda actual.



En el tercer trimestre se terminó un activo y otras seis promociones están en construcción (por un total de 325.000 m²) y se espera que estén terminados en 2024.

Durante el tercer trimestre, los alquileres aumentaron un 5% en algunas ubicaciones y, para los próximos meses, CBRE espera aumentos adicionales debido a la escasez de oferta, subidas adicionales debido a la falta de oferta y a que los nuevos proyectos que están saliendo al mercado ya reflejan la elevada inflación.

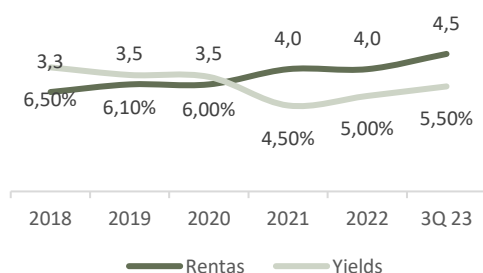
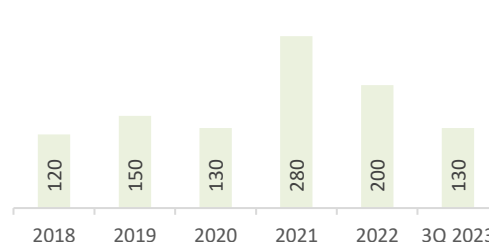
La tasa de vacantes se ha duplicado desde el segundo trimestre y se sitúa en el 3,2% (+0,5% interanual).

Oporto no registró ninguna absorción en el tercer trimestre. Sólo hubo una ocupación de 4.525 m² de un almacén en Trofa. En el tercer trimestre, no se terminaron edificios en Oporto, pero hay un proyecto en construcción de 23.000 m² (de los cuales 12.000 m² son espacios logísticos). Este proyecto cuenta también con otra parcela (16.000 m²) para nuevas construcciones en el futuro.

También hay otros seis nuevos proyectos cuya finalización está prevista para 2024 (con un total de más de 200.000 m²), todos ellos ya en construcción, aunque 73.500 m² ya están comprometidos.

Al igual que en Lisboa, la falta de oferta cualitativa también es un reto en Oporto, ya que hay una gran escasez de espacios que respondan a las exigencias de la demanda. Además, con la incertidumbre macroeconómica, los inversores y ocupantes se muestran más cautos en sus decisiones.

Los alquileres en el 3T en Oporto aumentaron entre 0,25 €/m²/mes y 0,50 €/m²/mes y se esperan aumentos adicionales en los próximos meses. Las rentabilidades prime aumentaron 25 puntos porcentuales en el tercer trimestre.

Evolución rentas y yields prime (€/m²/mes)Contratación (miles de m²)

4

Novedades de la Sociedad hasta Diciembre de 2023

A continuación, se resumen los acontecimientos más reseñables ocurridos en los **activos** durante el cuarto trimestre:

Operativos

- **Castilla la Mancha - Toledo:** La construcción de la primera fase del proyecto del silo se encuentra muy próximo a su conclusión. Desde ese momento, el cliente continuará la construcción del mismo promovido por él, incluyendo la ampliación de la instalación fotovoltaica existente.
- **Cataluña – Castellbisbal 2:** El inquilino ha finalizado sus trabajos de adecuación de la nave, consolidando así el desarrollo de su actividad en la misma.
- **Aragón - Zaragoza 2:** Ha quedado completamente reparada la cubierta tras el siniestro ocurrido el pasado 13 de julio de 2023. El inquilino pudo ejercer su actividad sin ver afectada su producción y los contratos derivados de la misma, por lo que no ha reclamado al seguro ninguna indemnización por este hecho.
- **Cataluña – Barberá:** Se han comenzado los preparativos para la ejecución del forjado requerido por el inquilino, que suponen un incremento de SBA y renta. Paralelamente, el arrendatario ha adjudicado un contrato para la remodelación de sus oficinas, el cual se estima que finalice en el Q1 de 2024.
- **Castilla La Mancha – Illescas 1A :** Se ha entregado la tercera fase al arrendatario con éxito el pasado 28 de noviembre de 2023. Con esta fase finalizada se da por concluida la ejecución del activo habiéndose ejecutado la construcción en tiempo récord. El Arrendatario ha transmitido el interés por la ejecución de entreplantas con las cuales se aumentaría la SBA en 35.000 m² además de una ampliación de la instalación fotovoltaica existente de 700Kw adicionales.
- **Castilla La Mancha – Illescas 1C:** Se ha celebrado durante el Q4 la recepción de la construcción de este activo. El cliente continúa su implantación en la misma gracias al acceso parcial anticipado que se le concedió. Por otro lado, el arrendatario solicitó el incremento de unos 8.000 m² de entreplantas, que supondría un impacto muy positivo en el resultado de este activo.

En Construcción

- **Aragón - Zaragoza 3A:** La construcción de este activo ha sido un éxito de forma general. El cliente está muy satisfecho con el avance y resultados y se están cumpliendo los hitos para ser entregado en marzo 2024.
- **Portugal - Castanheira 1A:** Se ha concluido con la cimentación de la nave y se sigue ejecutando la estructura prefabricada y la cubierta de la nave. El proyecto avanza acorde al calendario y se sigue trabajando con el cliente las propuestas de mejora de la nave para adecuarla a su actividad. En cuanto a la urbanización, se están realizando todas las instalaciones enterradas del recinto.
- **Castilla La Mancha - Illescas Urbanización:** Las obras de urbanización avanzan según el calendario previsto con fecha de finalización prevista en el 1Q de 2024. Actualmente se han recepcionado por el ayuntamiento los viales A y B para dar acceso a los activos de Illescas 1A y 1C, restando por entregar los viales C, D y E.
- **Andalucía - Málaga:** Se ha concedido la licencia de urbanización y se han adjudicado los trabajos a ejecutar. Estos trabajos se han iniciado en este mes. Estamos a la espera de la concesión de la licencia de obra mayor por parte del ayuntamiento. Actualmente se están licitando los trabajos relacionados con esta licencia.
- **Castilla La Mancha - Illescas 2:** Continúan las obras de ejecución de la nave, cumpliendo los plazos establecidos. Se está trabajando en la cimentación y muro prefabricado estando previsto comenzar próximamente con la cubierta y las excavaciones de las redes de urbanización.
- **Valencia - Alaquàs 1 y 2:** En diciembre de 2024 se realizó la adquisición de los terrenos para el desarrollo de dos naves ya alquiladas en modalidad de *Build to Rent*. El agente urbanizador ha comenzado los trabajos de urbanización de la parcela.
- **Aragón – Zaragoza 4:** La obra ha sido recientemente adjudicada, con previsión de comenzar la construcción próximamente.



Estrategia de inversión y rentabilidad

La estrategia de Montepino se centra en seguir liderando la plataforma logística de referencia en España, explotando su cartera de activos actual de primer nivel (25 operativos, 11 en construcción y 15 suelos) y desarrollando su cartera en estudio con los mismos estándares en cuanto a calidad de los activos, clientes de elevada calidad crediticia y baja volatilidad de las rentas.

Evolución principales magnitudes financieras

Concepto	Unidad	Dic. 2021	Jun. 2022	Dic. 2022	Jun. 2023	Dic. 2023
Activos ⁽¹⁾	#	26	35	42	48	51
Operativos	#	16	19	21	23	25
% Total	%	61,5	54,3	50,0	48,0	49,0
Renta anualizada operativa con contrato vigente⁽²⁾	€M	25,8	31,8	33,6	34,1	44,7
Cifra de Negocios ⁽³⁾	€M	13,9	12,4	26,7	17,4	38,3
GAV ⁽⁴⁾	€M	910	1.110	1.208	1.228	1.252
LTV	%	31,3	11,2	21,0	31,8	39,1

1) Incluye los activos de la cartera operativos, en desarrollo y terrenos.

2) Renta anualizada de los activos operativos: en los ocupados última renta cobrada multiplicada por 12 meses y en los vacantes renta de mercado multiplicada por 12 meses.

3) Cifra de negocio de 2021 y 2022 incluida en las cuentas anuales auditadas. Cifras de junio de 2022 y junio y diciembre 2023 no auditadas.

• 1)El GAV a 31 de diciembre de 2023 se sitúa en 1.252 millones de euros correspondiéndose con la valoración preliminar de la cartera de activos realizada por Savills a diciembre de 2023 (pendiente de ser confirmada). La inversión en el proyecto Zaragoza -Universidad Laboral se ha valorado a coste.

4

LOGROS OBTENIDOS DURANTE EL EJERCICIO 2023

Salida a bolsa

- Inicio cotización en Euronext Access Paris.
- » Valoración inicial: 952M €.
 - » Cotización inicial (€/acción): 11,1



M+

Nuevo Plan estratégico

- » Implantación nuevo programa Soneka para Asset Management.
- » Lanzamiento de un CRM para el análisis de oportunidades.
- » Nuevos protocolos y procedimientos para optimizar la gestión facilitados por PWC.
- » Creación de un plan estratégico digital

Nuevas certificaciones

1 activo
PLATINUM5 activos
GOLD1 activo
BREEAM Urbanismo

Entregas realizadas

- » Illescas 1.A – (SBA: 140.737 m²).
- » Illescas 1.C – (SBA: 78.047 m²).

Nuevas adquisiciones

- » Zaragoza 4 (SBA: 13.230 m²).
- » Alaquàs 1 y 2



Proyectos financiados

- » Illescas 1.A – (70M€).
- » Illescas 1.C – (27M€).
- » Illescas 2 - (35,4M€).
- » Castanheira 1A - (64M€).
- » Alicante 1 - (3,2M€).

Fotovoltaica

- » Con las instalaciones entregadas este año alcanzamos los 2,44MW en todo el portfolio operativo, con una estimación de ahorro de 650.000€ en 2023.



Puntuación GRESB

- » TOP 3 GRESB EUROPA
- » Standing Invest. Benchmark



- » Development Benchmark



4

ESG _

NUEVO ANÁLISIS DE MATERIALIDAD

Como en años anteriores, Montepino actualizará el análisis e identificación de aquellos temas que se consideran más relevantes en materia económica, ambiental y social (temas materiales) para la organización y sus grupos de interés y que permitirá elaborar el nuevo Análisis de Materialidad.

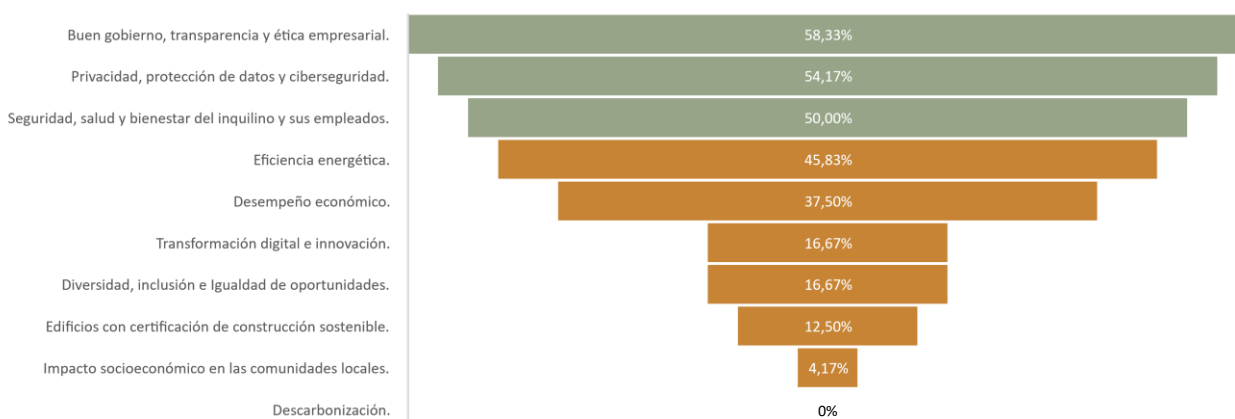
Para ello, le invitamos a completar la siguiente encuesta breve, con el fin de identificar los temas materiales.

<https://forms.office.com/e/y63fdMGvvu>



IDENTIFICACIÓN DE LOS TEMAS MATERIALES MÁS RELEVANTES PARA LOS CLIENTES

Del mismo modo, a través de la encuesta de satisfacción anual a clientes, se han identificado los siguientes temas como los más importantes y de mayor impacto en sus objetivos y estrategias, los cuales serán tenidos en cuenta en el nuevo Análisis de Materialidad.



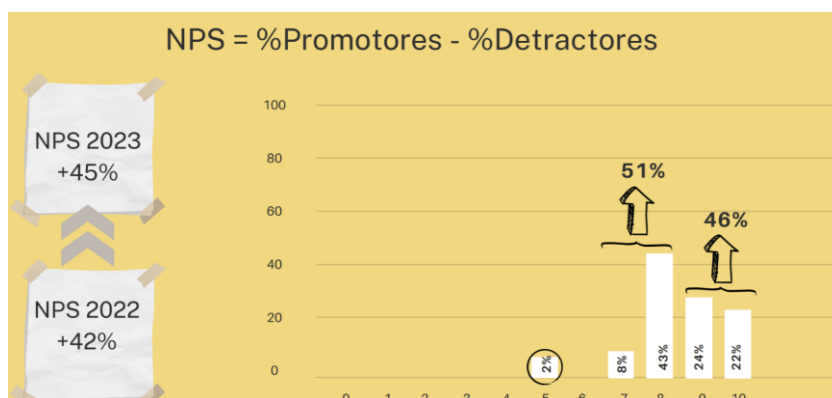
4

ESG

RESULTADOS DE LA ENCUESTA SOBRE BIENESTAR DEL EQUIPO

La encuesta anual que analiza el bienestar del equipo se realizó el pasado noviembre.

El indicador NPS (*Net Promoter Score*) ha vuelto a mejorar el NPS con respecto al año anterior, incrementándose en 3 puntos. Esto indica la satisfacción de nuestro equipo y la capacidad de retención.



GOBIERNO CORPORATIVO

A lo largo del año 2023, Montepino ha actualizado e implementado medidas de mejora en sus políticas y procedimientos en materia de Prevención de Blanqueo de Capitales. Asimismo, ha actualizado el Protocolo de Seguridad de la Información y ha adaptado su canal ético a la Ley 2/2023, aprobando la Política del Sistema Interno de Información y adaptando a dicha norma el Protocolo de Gestión de denuncias.



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.

Calendario Tentativo

2º
Trimestre
2024

Comunicación de
Informe
Primer trimestre de 2024



Invierta en activos reales.
Invierta con los cinco sentidos.



Bankinter Investment
Paseo Eduardo Dato, 18
28010 Madrid
España