Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Informe de auditoría
Cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2024

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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Montepino Logística SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2024, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2024, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España. Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas de nuestro informe.

Somos independientes de la Sociedad de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en España según lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas. En este sentido, no hemos prestado servicios distintos a los de la auditoría de cuentas ni han concurrido situaciones o circunstancias que, de acuerdo con lo establecido en la citada normativa reguladora, hayan afectado a la necesaria independencia de modo que se haya visto comprometida.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Aspectos más relevantes de la auditoría

Los aspectos más relevantes de la auditoría son aquellos que, según nuestro juicio profesional, han sido considerados como los riesgos de incorrección material más significativos en nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales abreviadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de inversiones en empresas del grupo	
Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria abreviada, la Sociedad mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo por importe de 734.319 miles de euros. De acuerdo con los criterios indicados en la nota 3.2 de la memoria abreviada, al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa las pérdidas por deterioro que puedan existir en las citadas inversiones. Dado que la determinación del importe recuperable de estas inversiones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la dirección de la Sociedad, y dado el importe significativo de las mismas, la comprobación de que dichas inversiones se encuentran valoradas adecuadamente es un aspecto relevante de nuestra auditoría.	Hemos realizado procedimientos de auditoría sobre el proceso de valoración de inversiones en empresas del grupo, entre los que se incluyen: • Entendimiento del proceso seguido por la dirección de la Sociedad en la evaluación del potencial deterioro de estos activos. • Revisión del importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, evaluando la razonabilidad de las estimaciones realizadas al efecto (principalmente el valor razonable de los inmuebles propiedad de dichas empresas). • Comprobación de que las notas 3.2 y 7 de la memoria abreviada incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco normativo de información financiera aplicable. Los resultados de nuestros procedimientos concluyeron satisfactoriamente y no hemos identificado ningún aspecto relevante que afecte a la información financiera incluida en las cuentas anuales abreviadas.

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría

Recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 5 de la memoria abreviada, la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio 2024 inversiones inmobiliarias en el balance abreviado por importe de 131.831 miles de euros, habiéndose registrado pérdidas por deterioro en el ejercicio 2024 por importe de 937 miles de euros. De acuerdo con lo indicado en la nota 3.1 de la memoria abreviada, estos activos se registran por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, existiendo dicho deterioro cuando el valor contable excede al importe recuperable.

Para determinar si estos activos han sufrido deterioro, la Sociedad solicita valoraciones realizadas por un experto independiente, en las que el valor razonable es determinado según la metodología del descuento de flujos de caja, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

Dado que la determinación del importe recuperable de estas inversiones requiere de la aplicación de juicios y estimaciones significativos por parte de la dirección de la Sociedad, y dado el importe significativo de las mismas, la comprobación de que dichas inversiones se encuentran valoradas adecuadamente es un aspecto relevante de nuestra auditoría.

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

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

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las notas 3.1 y 5 de la memoria abreviada.

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las cuentas anuales abreviadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales abreviadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales abreviadas en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión.

Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en las cuentas anuales abreviadas.

Como parte de una auditoría de conformidad con la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas vigente en España, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la entidad, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales abreviadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más significativos.

Describimos esos riesgos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

Javier Campos Leza (20427)

24 de marzo de 2025

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

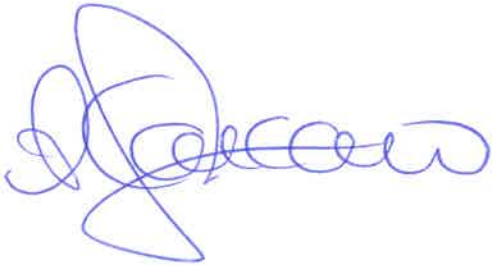
PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2025 Núm. 08/25/00612
96,00 EUR

SELLO CORPORATIVO:
Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al
31 de diciembre de 2024



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

ACTIVO	Nota	2024	2023
ACTIVO NO CORRIENTE		**870.595**	**819.900**
Inversiones inmobiliarias	5	**131.831**	**90.473**
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	**734.319**	**725.109**
Instrumentos de patrimonio		734.319	725.109
Inversiones financieras a largo plazo		**730**	**434**
Activos por impuesto diferido		**3.627**	**3.627**
Periodificaciones a largo plazo		**88**	**257**
ACTIVO CORRIENTE		**7.355**	**8.289**
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	**1.697**	**919**
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		427	56
Activos por impuesto corriente		74	74
Otros créditos con las Administraciones Públicas	6.d	1.196	789
Periodificaciones a corto plazo		**305**	**283**
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		**5.353**	**7.087**
TOTAL ACTIVO		**877.950**	**828.189**

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2024	2023
PATRIMONIO NETO		**819.884**	**812.806**
Fondos propios	8	**819.884**	**812.806**
Capital	8	85.988	85.988
Prima de emisión	8	768.547	768.547
Reservas	8	(9.015)	(9.015)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		(32.714)	(2.590)
Resultado del ejercicio		7.078	(30.124)
PASIVO NO CORRIENTE		**31.106**	**7.120**
Provisiones a largo plazo		**36**	**-**
Deudas a largo plazo	9	**27.443**	**3.493**
Deudas con entidades de crédito		26.665	3.122
Otros pasivos financieros		778	371
Pasivos por impuesto diferido	10	**3.627**	**3.627**
PASIVO CORRIENTE		**26.960**	**8.263**
Deudas a corto plazo	9	**26.276**	**7.878**
Deudas con entidades de crédito		11.841	6.025
Otros pasivos financieros		14.435	1.853
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	**679**	**383**
Acreedores varios		668	362
Otras deudas con las Administraciones Públicas		11	21
Periodificaciones a corto plazo		**5**	**2**
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		**877.950**	**828.189**

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2024	2023
Importe neto de la cifra de negocios	12	1.738	1.566
Otros ingresos de explotación		9	8
Otros gastos de explotación	12	(2.503)	(2.780)
Gastos de personal	16	(223)	(159)
Amortización del inmovilizado	5	(635)	(387)
Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado	5	(937)	-
Otros resultados		(6)	(4)
Deterioro y resultado por enajenaciones de participaciones en empresas del grupo	7	10.425	(28.323)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		7.868	(30.079)
Ingresos financieros		93	4
Gastos financieros		(883)	(49)
RESULTADO FINANCIERO		(790)	(45)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		7.078	(30.124)
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		7.078	(30.124)

Montepino Logística SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024
(Expresada en miles de euros)

1. Información general

Montepino Logística SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Bankinter Logística SOCIMI S.A.) (en adelante "la Sociedad"), se constituyó en Madrid como Sociedad Anónima mediante elevación a público de escritura de constitución de fecha 30 de marzo de 2021. Con fecha 11 de abril de 2023 se aprobó el cambio de denominación por el actual, Montepino Logística SOCIMI, S.A.

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

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

Con fecha 14 de mayo de 2021, se produjo la adquisición del 100% de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico. Como consecuencia de dicha operación societaria, se generó un grupo de sociedades, cuyas cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 serán formuladas y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

Con fecha 9 de diciembre de 2021 se aprobó el proyecto de fusión de la Sociedad (entonces Bankinter Logística, S.A.) y Montepino Logística, S.L., siendo Bankinter Logística, S.A. la sociedad absorbente. De acuerdo con lo establecido en la norma de registro y valoración nº 21 del Plan General de Contabilidad, los activos adquiridos y pasivos asumidos fueron valorados por los importes que correspondían a los mismos en las cuentas consolidadas a 14 de mayo de 2021, fecha de efectos contables de la fusión de acuerdo con la normativa aplicable.

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la Sociedad comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("SOCIMI"), estando sujeta a la Ley 11/2009, de 26 de octubre, por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI" o "Ley 11/2009"). De esta forma, la Sociedad pasa a regularse por el citado régimen fiscal SOCIMI desde 1 de enero de 2022.

La moneda de presentación y funcional de la Sociedad es el euro.

Régimen de SOCIMI

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

Las principales características que definen el régimen SOCIMI y que se deben cumplir para la correcta aplicación del régimen son las siguientes:

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.

2. Obligación de inversión. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

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

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

Este porcentaje se calculará sobre el resultado consolidado en el caso de que la sociedad sea dominante de un grupo según los criterios establecidos en el artículo 42 del Código de Comercio, con independencia de la residencia y de la obligación de formular cuentas anuales consolidadas. Dicho grupo estará integrado exclusivamente por las SOCIMI y el resto de las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la citada Ley.

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

El plazo se computará:

a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.

b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.

c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.

3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.

4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:

   - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.

   - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.

   - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.

5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.

6. Capital mínimo. El capital social mínimo de la sociedad SOCIMI dominante se establece en 5 millones de euros.

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

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

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

Incumplimiento requisitos Régimen SOCIMI:

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

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

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

2. Bases de presentación

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales abreviadas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente y con las normas establecidas en el Plan General de Contabilidad aprobado mediante Real Decreto 1514/2007 y las modificaciones incorporadas a éste siendo las últimas las incorporadas mediante el Real Decreto 1/2021, de 12 de enero, en vigor para los ejercicios iniciados a partir del 1 de enero de 2021, con objeto de mostrar la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.

2.2 Principio de entidad en funcionamiento

La Sociedad ha presentado las presentes cuentas anuales abreviadas aplicando el principio de entidad en funcionamiento, lo que implica que el Consejo de Administración no tiene dudas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar con su actividad en condiciones normales.

A 31 de diciembre de 2024, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 19.605 miles de euros (2023: positivo por 27 miles de euros). En términos globales, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 39.982 miles de euros (2023: positivo por 3.173 miles de euros).

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

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

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

- El valor recuperable de las inversiones en empresas del Grupo en las que participa (véase Nota 3.2).
- Estimación del importe recuperable de las inversiones inmobiliarias (Nota 3.1).

2.4 Comparación de la información

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

2.5 Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias abreviados, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiéndose los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria abreviada.

2.6 Cuentas anuales abreviadas

Por cumplir las condiciones establecidas en el artículo 257.1 de la Ley de Sociedades de Capital, los administradores formulan las cuentas anuales de forma abreviada.

3. Criterios contables

3.1 Inversiones inmobiliarias

Las inversiones inmobiliarias comprenden trece promociones, de las cuales cuatro se encuentran terminadas y dos generando rentas. Los elementos incluidos en este epígrafe se presentan valorados por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado.

En las inversiones inmobiliarias que necesiten un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluirán en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del inmovilizado material y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

La dotación a la amortización de la parte correspondiente a la construcción se calcula por el método lineal, aplicando un coeficiente del 3%.

Deterioro de valor

Los activos se someten a pruebas de pérdidas por deterioro siempre que, por algún suceso o cambio en las circunstancias, el valor contable puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro por el exceso del valor contable del activo sobre su importe recuperable, entendido éste como el valor razonable del activo menos los costes de venta o el valor en uso, el mayor de los dos. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan al nivel más bajo para el que hay flujos de efectivo identificables por separado (unidades generadoras de efectivo).

Los activos no financieros, distintos del fondo de comercio, que hubieran sufrido una pérdida por deterioro se someten a revisiones a cada fecha de balance por si se hubieran producido reversiones de la pérdida.

A efectos de estimar el importe recuperable, se determina el valor razonable tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de cierre de ejercicio (Savills Aguirre - Newman, para el ejercicio 2024), de forma que, al cierre de cada periodo, el valor razonable refleja las condiciones de mercado de los elementos de las propiedades de inversión a dicha fecha. Los informes de valoración del experto independiente sólo contienen las advertencias y/o limitaciones habituales sobre el alcance de los resultados de las valoraciones efectuadas, que se refieren a la aceptación como completa y correcta de la información proporcionada por el Grupo.

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

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

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

3.2 Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

Se incluyen en esta categoría aquellos activos financieros, incluso los admitidos a negociación en un mercado organizado, en los que la Sociedad mantiene la inversión con el objetivo de percibir los flujos de efectivo derivados de la ejecución del contrato, y las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente cobros de principal e intereses sobre el importe del principal pendiente.

Los flujos de efectivo contractuales que son únicamente cobros de principal e interés sobre el importe del principal pendiente son inherentes a un acuerdo que tiene la naturaleza de préstamo ordinario o común, sin perjuicio de que la operación esté acordada a un tipo de interés cero o por debajo de mercado.

Se incluyen en esta categoría los créditos por operaciones comerciales y los créditos por operaciones no comerciales:

a) Créditos por operaciones comerciales: son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y

b) Créditos por operaciones no comerciales: son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

Los activos financieros clasificados en esta categoría se valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada, más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual explícito, así como los créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal en la medida en la que se considera que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los activos financieros incluidos en esta categoría se valorarán por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe, salvo que se hayan deteriorado.

Cuando los flujos de efectivo contractuales de un activo financiero se modifican debido a las dificultades financieras del emisor, la empresa analiza si procede contabilizar una pérdida por deterioro de valor.

Deterioro del valor

Se efectúan las correcciones valorativas necesarias, al menos al cierre y siempre que existe evidencia objetiva de que el valor de un activo financiero, o de un grupo de activos financieros con similares características de riesgo valorados colectivamente, se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su reconocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

Con carácter general, la pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros, incluidos, en su caso, los procedentes de la ejecución de las garantías reales y personales, que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Las correcciones de valor por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese por causas relacionadas con un evento posterior, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros del activo que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

b) Activos financieros a coste

En todo caso, se incluyen en esta categoría de valoración:

- Las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

- Las restantes inversiones en instrumentos de patrimonio cuyo valor razonable no pueda determinarse por referencia a un precio cotizado en un mercado activo para un instrumento idéntico, o no pueda estimarse con fiabilidad, y los derivados que tengan como subyacente a estas inversiones.

- Los activos financieros híbridos cuyo valor razonable no pueda estimarse de manera fiable, salvo que se cumplan los requisitos para su contabilización a coste amortizado.

- Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares.

- Los préstamos participativos cuyos intereses tengan carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculen exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa.

- Cualquier otro activo financiero que inicialmente procediese clasificar en la cartera de valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando no sea posible obtener una estimación fiable de su valor razonable.

Valoración inicial

Las inversiones incluidas en esta categoría se valorarán inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles, no incorporándose éstos últimos en el coste de las inversiones en empresas del grupo.

No obstante, en los casos en lo que existe una inversión anterior a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, se considera como coste de dicha inversión el valor contable que debiera tener la misma inmediatamente antes de que la empresa pase a tener esa calificación.

Forma parte de la valoración inicial el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

Valoración posterior

Los instrumentos de patrimonio incluidos en esta categoría se valoran por su coste, menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Cuando se debe asignar valor a estos activos por baja del balance u otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos disminuye el valor contable de los respectivos activos.

Las aportaciones realizadas como consecuencia de un contrato de cuentas en participación y similares se valorarán al coste, incrementado o disminuido por el beneficio o la pérdida, respectivamente, que correspondan a la empresa como partícipe no gestor, y menos, en su caso, el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

Se aplica este mismo criterio en los préstamos participativos cuyos intereses tienen carácter contingente, bien porque se pacte un tipo de interés fijo o variable condicionado al cumplimiento de un hito en la empresa prestataria (por ejemplo, la obtención de beneficios), o bien porque se calculan exclusivamente por referencia a la evolución de la actividad de la citada empresa. Si además de un interés contingente se acuerda un interés fijo irrevocable, este último se contabiliza como un ingreso financiero en función de su devengo. Los costes de transacción se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias de forma lineal a lo largo de la vida del préstamo participativo.

Deterioro del valor

Al menos al cierre del ejercicio, se efectúan las correcciones valorativas necesarias siempre que existe evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable. El importe de la corrección valorativa es la diferencia entre su valor en libros y el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión, que para el caso de instrumentos de patrimonio se calcula, bien mediante la estimación de los que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos realizado por la empresa participada y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión en la misma, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas del efecto impositivo. En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada haya invertido a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto incluido en las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios del Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

El reconocimiento de las correcciones valorativas por deterioro de valor y, en su caso, su reversión, se registra como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

No obstante, en el caso de que se hubiera producido una inversión en la empresa, previa a su calificación como empresa del grupo, multigrupo o asociada, y con anterioridad a esa calificación, se hubieran realizado ajustes valorativos imputados directamente al patrimonio neto derivados de tal inversión, dichos ajustes se mantienen tras la calificación hasta la enajenación o baja de la inversión, momento en el que se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias, o hasta que se producen las siguientes circunstancias:

a) En el caso de ajustes valorativos previos por aumentos de valor, las correcciones valorativas por deterioro se registrarán contra la partida del patrimonio neto que recoja los ajustes valorativos previamente practicados hasta el importe de los mismos, y el exceso, en su caso, se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias. La corrección valorativa por deterioro imputada directamente en el patrimonio neto no se revierte.

b) En el caso de ajustes valorativos previos por reducciones de valor, cuando posteriormente el importe recuperable es superior al valor contable de las inversiones, este último se incrementa, hasta el límite de la indicada reducción de valor, contra la partida que haya recogido los ajustes valorativos previos y a partir de ese momento el nuevo importe surgido se considera coste de la inversión. Sin embargo, cuando existe una evidencia objetiva de deterioro en el valor de la inversión, las pérdidas acumuladas directamente en el patrimonio neto se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

3.3 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

Los costes de emisión de nuevas acciones se presentan directamente contra el patrimonio neto, como menores reservas.

En el caso de adquisición de acciones propias de la Sociedad, la contraprestación pagada, incluido cualquier coste incremental directamente atribuible, se deduce del patrimonio neto hasta su cancelación, emisión de nuevo o enajenación. Cuando estas acciones se venden o se vuelven a emitir posteriormente, cualquier importe recibido, neto de cualquier coste incremental de la transacción directamente atribuible, se incluye en el patrimonio neto.

3.4 Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

Con carácter general, se incluyen en esta categoría los débitos por operaciones comerciales y los débitos por operaciones no comerciales:

a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y

b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa.

Los préstamos participativos que tienen las características de un préstamo ordinario o común también se incluyen en esta categoría sin perjuicio del tipo de interés acordado (cero o por debajo de mercado).

Valoración inicial

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran inicialmente por su valor razonable, que, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tienen un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos por terceros sobre participaciones, cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Valoración posterior

Los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

No obstante, los débitos con vencimiento no superior a un año que, se valoren inicialmente por su valor nominal, continúan valorándose por dicho importe.

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Provisiones y contingencias

Las provisiones para restauración medioambiental, costes de reestructuración y litigios se reconocen cuando la Sociedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados, es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación y el importe se puede estimar de forma fiable. Las provisiones por reestructuración incluyen sanciones por cancelación del arrendamiento y pagos por despido a los empleados. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Las provisiones asociadas a ventas con derecho a devolución se registran cuando existe un pasivo por reembolso estimado en base al importe de las devoluciones esperadas y se actualiza la valoración del pasivo por reembolso al cierre de cada ejercicio por los cambios en las expectativas sobre el importe de las devoluciones y reconoce los ajustes que correspondan como un mayor o menor importe de la cifra de negocios.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. Los ajustes en la provisión con motivo de su actualización se reconocen como un gasto financiero conforme se van devengando.

Las provisiones con vencimiento inferior o igual a un año, con un efecto financiero no significativo no se descuentan.

Cuando se espera que parte del desembolso necesario para liquidar la provisión sea reembolsado por un tercero, el reembolso se reconoce como un activo independiente, siempre que sea prácticamente segura su recepción.

Por su parte, se consideran pasivos contingentes aquellas posibles obligaciones surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización está condicionada a que ocurra o no uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad. Dichos pasivos contingentes no son objeto de registro contable presentándose detalle de los mismos en la memoria.

3.7 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando se transfiere el control de los bienes o servicios a los clientes. En ese momento los ingresos se registran por el importe de la contraprestación que se espera tener derecho a cambio de la transferencia de los bienes y servicios comprometidos derivados de contratos con clientes, así como otros ingresos no derivados de contratos con clientes que constituyen la actividad ordinaria de la Sociedad. El importe registrado se determina deduciendo del importe de la contraprestación por la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con clientes u otros ingresos correspondientes a las actividades ordinarias de la Sociedad, el importe de los descuentos, devoluciones, reducciones de precio, incentivos o derechos entregados a clientes, así como el impuesto sobre el valor añadido y otros impuestos directamente relacionados con los mismos que deban ser objeto de repercusión.

La Sociedad reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede valorar con fiabilidad, es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Sociedad. No se considera que se pueda valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta. La Sociedad basa sus estimaciones en resultados históricos, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

En los casos en los que en el precio fijado en los contratos con clientes existe un importe de contraprestación variable, se incluye en el precio a reconocer la mejor estimación de la contraprestación variable en la medida que sea altamente probable que no se produzca una reversión significativa del importe del ingreso reconocido cuando posteriormente se resuelva la incertidumbre asociada a la contraprestación variable. La Sociedad basa sus estimaciones considerando la información histórica, teniendo en cuenta el tipo de cliente, el tipo de transacción y los términos concretos de cada acuerdo.

a) Ingresos por prestación de servicios

La Sociedad presta servicios mediante el arrendamiento de bienes inmuebles, los cuales se reconocen en el ejercicio en que se prestan los mismos.

Los ingresos procedentes de los alquileres de inmuebles se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. Los costes relacionados con cada una de las cuotas de arrendamiento, incluida la baja por deterioro se reconocen como gastos. Dichos inmuebles arrendados a terceros, los cuales se realizan bajo arrendamiento operativo, se incluyen en el epígrafe de "inversiones inmobiliarias" del balance abreviado.

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

3.8 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

Los arrendamientos en los que el arrendador conserva una parte importante de los riesgos y beneficios derivados de la titularidad se clasifican como arrendamientos operativos. Los pagos en concepto de arrendamiento operativo (netos de cualquier incentivo recibido del arrendador) se cargan en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se devengan sobre una base lineal durante el período de arrendamiento.

Cuando los activos son arrendados bajo arrendamiento operativo, el activo se incluye en el balance de acuerdo con su naturaleza. Los ingresos derivados del arrendamiento se reconocen de forma lineal durante el plazo del arrendamiento.

3.9 Transacciones entre partes vinculadas

Con carácter general, las operaciones entre partes vinculadas se contabilizan en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

4. Gestión del riesgo financiero

Las actividades de la Sociedad están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está controlada por la Dirección de la Sociedad que identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros.

a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

Como la Sociedad no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes de las variaciones de tipos de interés.

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

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

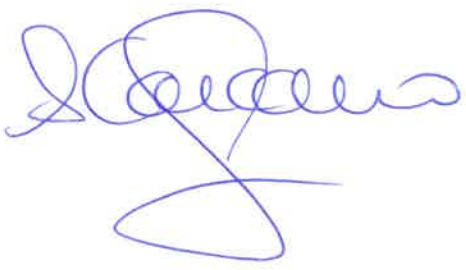
b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito incluye las cuentas a cobrar pendientes y las transacciones comprometidas

La Sociedad evalúa la calidad crediticia de sus clientes teniendo en cuenta su posición financiera, la experiencia pasada y otros factores, realizándose además un seguimiento exhaustivo de los calendarios de cobros de las facturas emitidas.

c) Riesgo de liquidez

Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de efectivo y valores negociables suficientes, la disponibilidad de financiación mediante un importe suficiente de facilidades de crédito comprometidas y tener capacidad para liquidar posiciones de mercado.



5. Inversiones Inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en las inversiones inmobiliarias es el siguiente:

Miles de euros

	Terrenos	Construc-ciones	Inversiones inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 31.12.2022	**13.662**	**12.516**	**48.268**	**74.446**
Coste	13.662	12.889	48.953	75.504
Deterioro	-	-	(685)	(685)
Amortización acumulada	-	(373)	-	(373)
Valor contable	**13.662**	**12.516**	**48.268**	**74.446**
Altas	-	43	16.371	16.414
Baja	-	-	(685)	(685)
Baja de deterioro	-	-	685	685
Dotación amortización	-	(387)	-	(387)
Saldo a 31.12.2023	**13.662**	**12.172**	**64.639**	**90.473**
Coste	13.662	12.932	64.639	91.233
Amortización acumulada	-	(760)	-	(760)
Valor Contable	**13.662**	**12.172**	**64.639**	**90.473**
Altas	544	26.466	15.920	42.930
Traspasos	12.068	5.891	(17.959)	-
Pérdidas por deterioro ejercicio	-	-	(937)	(937)
Dotación amortización	-	(635)	-	(635)
Saldo a 31.12.2024	**26.274**	**43.894**	**61.663**	**131.831**
Coste	26.274	45.289	62.600	134.163
Pérdidas por deterioro acumuladas	-	-	(937)	(937)
Amortización acumulada	-	(1.395)	-	(1.395)
Valor Contable	**26.274**	**43.894**	**61.663**	**131.831**

Estas inversiones inmobiliarias atienden, por una parte, a naves finalizadas para uso logístico, ubicadas en Madrid, Alicante, Valencia y Zaragoza y, por otra parte, a obras en curso y terrenos para promociones de uso logístico situados en Alicante, Zaragoza, Valencia y Guadalajara. Los traspasos del ejercicio 2024, corresponden con las promociones terminadas de Zaragoza y Valencia.

Las altas del ejercicio 2024 atienden a adquisiciones de terrenos por importe de 9.752 miles de euros, a certificaciones de obra por importe de 27.748 miles de euros, y el restante de 5.430 miles de euros a otros gastos activables (2023: 9.998 miles de euros en concepto de adquisiciones, 5.139 miles de euros por certificaciones de obra y 1.277 miles de euros en concepto de otros gastos activables).

A cierre del ejercicio 2024 las inversiones inmobiliarias han sufrido un deterioro de valor por importe de 937 miles de euros (2023: 0 miles de euros) como diferencia entre el valor contable y el importe recuperable, obtenido este último en base a valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2024 por expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, considerando las rentas ya acordadas en los arrendamientos futuros, así como unas tasas de descuento y crecimiento a perpetuidad de mercado.

a) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

A 31 de diciembre de 2024 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

b) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2024 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas por importe de 2.771 miles de euros (2023: 383 miles de euros) (Nota 13).

c) Bienes afectos a garantías

A cierre del ejercicio 2024 existen varios préstamos concedidos por entidades financieras con un capital pendiente a cierre del ejercicio 2024 de 27.778 miles de euros (2023 de 3.200 miles de euros) (Nota 9) que está garantizado por inversiones inmobiliarias por un valor contable de 62.776 miles de euros (2023: 11.438 miles de euros).

d) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad tiene cedidos en alquiler bajo arrendamiento operativo cuatro inmuebles sitos en Comunidad Valenciana y Aragón, dos de ellos no han generado rentas durante el ejercicio 2024. En el ejercicio 2023 tenían bajo arrendamiento operativo el inmueble de Alicante y Parla, cuyo contrato finalizó en el ejercicio 2023.

e) Seguros

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

6. Activos financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", excepto las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas (Nota7), es el siguiente:

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	Créditos y otros
	2024	2023
Activos financieros a coste amortizado	730	434
	730	**434**

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Créditos y otros
	2024	2023
Activos financieros a coste amortizado	427	56
Efectivo y otros activos equivalentes	5.353	7.087
	5.780	**7.143**

b) Análisis por vencimientos

	Miles de euros						
	Vencimientos en años						
2024	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	427	-	-	-	-	730	1.157
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.353	-	-	-	-	-	5.353
Totales	**5.780**	**-**	**-**	**-**	**-**	**730**	**6.510**

	Miles de euros						
	Vencimientos en años						
2023	2024	2025	2026	2027	2028	Resto	TOTAL
Activos financieros a coste amortizado	56	-	-	-	-	434	490
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.087	-	-	-	-	-	7.087
Totales	**7.143**	**-**	**-**	**-**	**-**	**434**	**7.577**

c) Correcciones por deterioro de valor originadas por el riesgo de crédito

A cierre del ejercicio 2024 y del 2023, no hay pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de los activos financieros a coste amortizado.

d) Otros créditos con las Administraciones Públicas

El saldo deudor con las Administraciones Públicas por importe de 1.196 miles de euros (2023: 789 miles de euros), se corresponde con el importe a cobrar de la Hacienda Pública, en concepto de IVA, derivado principalmente de las adquisiciones de elementos de inversiones inmobiliarias que se han producido en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

7. Participaciones en empresas del grupo

El detalle de las participaciones a 31 de diciembre de 2024 se detalla a continuación.

Ejercicio 2024

Nombre	Actividad	% capital directo	% capital indirecto
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Inmobisanro, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.	Promoción y arrendamiento	100%	-
El Higuerón Logística, S.L.	Promoción y arrendamiento	100%	-

Ejercicio 2023

Nombre	Actividad	% capital directo	% capital indirecto
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. *	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
Inmobisanro, S.L.U.	Promoción y arrendamiento	100%	-
RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.	Promoción y arrendamiento	100%	-
El Higuerón Logística, S.L.	Promoción y arrendamiento	100%	-

* Durante el ejercicio 2024 las participaciones de la sociedad Montepino Logística Zaragoza, S.L.U. han sido enajenadas.

Los importes del capital, reservas, resultado del ejercicio y otra información de interés, según aparecen en las cuentas anuales de las empresas, son como sigue:

Miles de euros

2024	Patrimonio neto						
Sociedad	Capital	Reservas y aportación de socios	Otras partidas	Resultado ejercicio	Total	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
Montepino Logística Last Mile, S.L.U. *	3	59.034	1.511	613	61.161	80.048	289
Montepino Logística Big Box, S.L.U. *	135	169.382	5.329	727	175.573	258.468	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	53.327	-	(586)	52.756	66.978	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	46.343	-	(817)	45.529	64.309	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	45.297	-	(441)	44.941	43.219	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	51	-	(10)	44	73	-
Inmobisanro, S.L.U. *	4	118.658	(2.638)	(3.407)	112.617	150.169	-
Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	70.333	(1.330)	(1.837)	67.169	70.997	-
El Higuerón Logística, S.L.	3	48	-	(7)	44	58	-
Totales						**734.319**	**289**

* Cifras en proceso de auditoría

Miles de euros

2023	Patrimonio neto						
Sociedad	Capital	Reservas y aportación de socios	Otras partidas	Resultado ejercicio	Total	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
Montepino Logística Last Mile, S.L.U. *	3	62.164	3.240	290	65.697	83.467	493
Montepino Logística Big Box, S.L.U. *	135	194.059	11.334	(13.566)	191.962	265.038	151
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	54.867	-	(521)	54.361	67.998	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	32.765	-	(801)	31.967	56.901	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	3	8.956	-	(99)	8.860	9.064	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	45.228	-	(452)	44.861	42.699	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	59	-	(9)	53	73	-
Inmobisanro, S.L.U. *	4	111.971	(2.725)	(3.573)	105.677	139.909	-
Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	59.868	(1.383)	(576)	57.912	59.957	-
El Higuerón Logística, S.L.	3	-	-	(7)	(4)	3	-
Totales						**725.109**	**644**

* Cifras auditadas

Durante el ejercicio 2024 se han recibido dividendos por importe de 289 miles de euros (2023: 643 miles de euros), registrado como menor valor de la participación de acuerdo con el marco normativo contable aplicable.

El movimiento de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo ha sido el siguiente:

2024

Miles de Euros

Sociedad	Saldo al 31.12.23	Venta	Adiciones	Retiros	(Deterioro)/ Reversión	Saldo al 31.12.24
Montepino Logistica Last Mile, S.L.U.	83.467	-	290	(3.709)	-	80.048
Montepino Logistica Big Box, S.L.U.	265.038	-	2.829	(13.940)	4.541	258.468
Montepino Logistica Guadalajara 2, S.L.U.	67.998	-	780	(1.800)	-	66.978
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	56.901	-	14.380	-	(6.972)	64.309
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	9.064	(88.596)	79.532	-	-	-
Montepino Logistica Ruiseñor, S.L.U.	42.699	-	520	-	-	43.219
Montepino Logística Levante, S.L.U.	73	-	-	-	-	73
Inmobisanro, S.L.U.	139.909	-	20.255	(9.995)	-	150.169
Ribatejo Plataforma Logistica, LDA	59.957	-	11.040	-	-	70.997
El Higuerón Logística, S.L.	3	-	55	-	-	58
	725.109	**(88.596)**	**129.681**	**(29.444)**	**(2.431)**	**734.319**

2023

Miles de Euros

Sociedad	Saldo al 31.12.22	Traspaso (fusiones)	Adiciones	Retiros	Deterioros	Saldo al 31.12.23
Montepino Logistica Last Mile, S.L.U.	87.762	10.310	1.700	(16.305)	-	83.467
Montepino Logistica Big Box, S.L.U.	325.640	43.852	7.400	(87.785)	(24.069)	265.038
Montepino Logística Torija, S.L.U.	43.852	(43.852)	-	-	-	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	54.818	-	13.180	-	-	67.998
Montepino Logística Barcelona, S.L.U.	6.051	(6.051)	-	-	-	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	56.605	-	4.550	-	(4.254)	56.901
Montepino Logística Coslada 2, S.L.U.	4.259	(4.259)	-	-	-	-
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	1.364	-	7.700	-	-	9.064
Montepino Logística Illescas 2, S.L.U	15.713	(15.713)	-	-	-	-
Montepino Logistica Ruiseñor, S.L.U.	42.999	-	-	(300)	-	42.699
Montepino Logistica Levante, S.L.U.	73	-	-	-	-	73
Inmobisanro, S.L.U.	97.766	15.713	37.730	(11.300)	-	139.909
Ribatejo Plataforma Logistica, LDA	34.506	-	25.451	-	-	59.957
El Higuerón Logística, S.L.	3	-	-	-	-	3
	771.411	**-**	**97.711**	**(115.690)**	**(28.323)**	**725.109**

Las altas del ejercicio atienden a aportaciones realizadas a lo largo del ejercicio, mientras que las bajas atienden a devoluciones de las mismas, registradas como menor valor de la participación de acuerdo con el marco normativo contable aplicable.

Con fecha 6 de noviembre de 2024, la Sociedad ha enajenado la sociedad dependiente Montepino Logística Zaragoza, S.L. por importe de 101.452 miles de euros, habiendo registrado un ingreso de 12.856 miles de euros en la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada.

Ninguna de las empresas del Grupo en las que la entidad tiene participación cotiza en Bolsa.

Correcciones valorativas por deterioro

Sociedad	Pérdida por deterioro al final 2023	Variación deterioro a pérdidas y ganancias	Pérdida por deterioro al final 2024
			Miles de euros
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	24.070	(4.541)	19.529
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	4.254	6.972	11.226
	28.324	**2.431**	**30.755**

Durante el ejercicio 2024, se han registrado deterioros por importe 6.972 miles de euros (2023: 28.323 miles de euros) y reversiones por importe de 4.541 miles de euros de participaciones en empresas del grupo.

Estos deterioros se han calculado tomando en consideración fundamentalmente el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías latentes existentes en los diferentes inmuebles que las sociedades participadas poseen, calculada en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveryors (RICS).

8. Patrimonio neto

a) Capital

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

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

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

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

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

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad cotizan en el Euronext Access de París, cumpliendo de esta forma con la obligación requerida por la Ley 11/2009 de que las acciones de las SOCIMI estén admitidas a negociación en un mercado regulado o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria en el plazo de los dos años siguientes a la fecha de la opción por aplicar dicho régimen.

A 31 de diciembre de 2024 y 2023 ningún accionista posee más del 10% del capital social.

b) Prima de emisión

La prima de emisión es de 768.547 miles de euros (2023: 768.547 miles de euros) y está totalmente desembolsada. Durante el ejercicio 2024 no se han repartido dividendos con cargo a prima de emisión (2023: 26.429 miles de euros).

c) Reservas y resultados de ejercicio anteriores

	Miles de euros	
	2024	**2023**
Reserva voluntaria	(9.015)	(9.015)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(32.714)	(2.590)
	(41.729)	**(11.605)**

Reserva voluntaria

El importe de la reserva voluntaria corresponde con los costes de emisión de los instrumentos de patrimonio propio, los cuales se registran con carácter general, directamente contra el patrimonio neto como menores reservas, tal y como se indica en la NRV 9ª.4 y la NRV 13ª del PGC, respectivamente. A estos efectos, estos gastos de colocación se han reconocido como menor valor del patrimonio neto conforme al artículo 6.2 de la Resolución del 5 de marzo, del ICAC, generando por tanto un saldo deudor registrado en reservas.

Reserva legal

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

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

d) Resultado del ejercicio

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

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

9. Pasivos financieros

a) Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de las categorías de Pasivos financieros establecidas en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros", es el siguiente:

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pasivo financiero a coste amortizado	26.665	3.122	778	371	27.443	3.493
	26.665	**3.122**	**778**	**371**	**27.443**	**3.493**

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Pasivo financiero a coste amortizado	11.841	6.025	15.103	2.215	26.944	8.240
	11.841	**6.025**	**15.103**	**2.215**	**26.944**	**8.240**

b) Proveedores de inmovilizado

La Sociedad registra en otros pasivos financieros, el importe pendiente de pago de los proveedores de inmovilizado que en el ejercicio 2024 corresponde a un importe de 11.233 miles de euros (2023: 1.853 miles de euros).

c) Préstamos con entidades de crédito

La Sociedad cuenta con varios prestamos con entidades financieras:

En el ejercicio 2024 la Sociedad ha formalizado varios préstamos con entidades financieras, en el ejercicio 2023 la Sociedad formalizó otro préstamo con entidades bancarias, el total del importe dispuesto a cierre del ejercicio 2024 es de 27.778 miles de euros (2023: 2.300 miles de euros), estando pendiente de disponer un importe de 8.882 miles de euros (2023: 0 euros). Los préstamos tienen periodos de carencia y vencimiento comprendidos entre el 2028 y 2039, estando por tanto pendiente en su totalidad a cierre del ejercicio 2024. Estos préstamos se han registrado a coste amortizado y tienen asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre de ejercicio de 1.113 miles de euros (2023: 76 miles de euros) habiéndose devengado e imputado como gasto financiero en el ejercicio 2024 89 miles de euros (2023: 1 miles de euros).

Algunos de los acuerdos de financiación de la Sociedad están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves. A cierre del ejercicio 2024, primer año de cumplimiento, la Sociedad ha cumplido los ratios establecidos en los acuerdos de financiación.

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

d) Análisis por vencimientos

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

	Miles de euros						
	Vencimientos en años						
2024	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	11.841	-	-	27	19.876	6.762	38.506
Fianzas	-	-	-	-	-	778	778
Otros pasivos financieros	14.435	-	-	-	-	-	14.435
Débitos y partidas a pagar	668	-	-	-	-	-	668
Totales	**26.944**	**-**	**-**	**27**	**19.876**	**7.540**	**54.387**

	Miles de euros						
	Vencimientos en años						
2023	2024	2025	2026	2027	2028	Resto	TOTAL
Deudas con entidades de crédito	6.025	-	-	-	49	3.073	9.147
Fianzas	-	-	-	-	-	371	371
Otros pasivos financieros	1.853	-	-	-	-	-	1.853
Débitos y partidas a pagar	362	-	-	-	-	-	362
Totales	**8.240**	**-**	**-**	**-**	**49**	**3.444**	**11.733**

10. Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal

La Sociedad está acogida al régimen fiscal SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 3.5, la tributación de este régimen se construye, con carácter general, sobre un tipo del 0% en el Impuesto sobre Sociedades, siempre que se cumplan ciertos requisitos. No obstante lo anterior, podrán devengarse gravámenes especiales del 19% y del 15% que tendrán la consideración de cuota del Impuesto sobre Sociedades, en determinados supuestos que se detallan más abajo. En el caso de generarse bases imponibles negativas, no será de aplicación el artículo 26 de la Ley del IS. Asimismo, no resultará de aplicación el régimen de deducciones y bonificaciones establecidas en los Capítulos II, III y IV de dicha norma. En todo aquello que no esté previsto en la Ley SOCIMI, será de aplicación lo establecido en la Ley 27/2014, del Impuesto sobre Sociedades, con carácter supletorio.

La entidad estará sometida a un gravamen especial en caso de que se dé alguna de las dos circunstancias siguientes:

- Del 19% sobre el importe íntegro de los dividendos o participaciones en beneficios distribuidos a los accionistas cuya participación en el capital social de la entidad sea igual o superior al 5%, cuando dichos dividendos, en sede de sus socios, estén exentos o tributen a un tipo efectivo de gravamen inferior al 10%.
- Del 15% sobre el importe de los beneficios obtenidos en el ejercicio que no sean objeto de efectiva distribución a sus accionistas, en la parte que proceda de rentas que no hayan tributado al tipo general de gravamen del Impuesto sobre Sociedades ni se trate de rentas acogidas al período de reinversión regulado en la letra b) del apartado 1 del artículo 6 de la Ley SOCIMI.

En el supuesto de que se incumpla el requisito de mantenimiento de los activos según lo establecido en el artículo 3.3. de la Ley 11/2009 (3 años), las rentas resultantes de la transmisión (en el caso de acciones) o de la transmisión y la explotación (en el caso de activos inmobiliarios) estarán sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades, debiendo tributar -y en su caso regularizarse- bajo el régimen general y al tipo general del 25%, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 125.3 de la Ley del IS.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2024 y 2023 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades bajo régimen fiscal SOCIMI es la siguiente:

Ejercicio 2024

Miles de euros

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(5.778)			
Impuesto sobre Sociedades			-			
			(5.778)			
Diferencias permanentes	3	-	3	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	7.945	-	7.945	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	(4.580)	(4.580)	-	-	-
Base imponible			**(2.410)**	-	-	-

Ejercicio 2023	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			(30.124)			
Impuesto sobre Sociedades			-			
			(30.124)			
Diferencias permanentes	-	-	-	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	28.345	-	28.345	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	-	-	-	-	-
Base imponible			**(1.779)**	-	-	-

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2024 y la base imponible (resultado fiscal) de las rentas sujetas al régimen general del Impuesto sobre Sociedades:

Ejercicio 2024	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Saldo ingresos y gastos del ejercicio			12.856			
Impuesto sobre Sociedades			-			
			12.856			
Diferencias permanentes	-	-	(12.213)	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	-	-	-	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas	-	-	(643)	-	-	-
Base imponible			-	-	-	-

Durante el ejercicio 2023, no hubo rentas que tributaran al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad no ha registrado gasto corriente por Impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2024, ni tampoco en el ejercicio 2023.

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

La Sociedad, tanto en 2024 como en 2023, ha registrado activos por impuesto diferido, con el límite del pasivo por impuesto diferido generado con motivo de la fusión realizada en 2021 con Montepino Logística, S.L. (Nota 1), registrados de forma paralela dada su compensación de igual manera.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad ha aplicado 643 miles de euros de bases imponibles negativas y se han activado bases imponibles negativas pendientes de activar de ejercicio anteriores por el mismo importe.

A 31 de diciembre de 2024 y de 2023, la Sociedad tiene activadas bases imponibles negativas por importe de 14.508 miles de euros (cuota: 3.627 miles de euros).

Asimismo, existen bases imponibles negativas sin activar por importe de 47.929 miles de euros (2023: 48.572 miles de euros), de las cuales 41.034 miles de euros provenían de Montepino Logística, S.L. previas a la combinación de negocios del ejercicio 2021.

Las Bases Imponibles Negativas de la Sociedad únicamente podrán aplicarse para compensar aquellas rentas de la Sociedad que tributen bajo el régimen general del IS.

Durante el ejercicio 2024 se han producido retenciones o pagos a cuenta por importe de 17 miles de euros, en el ejercicio 2023 no se produjeron retenciones o pagos a cuenta.

La Sociedad tiene abiertos a inspección por las autoridades fiscales todos los ejercicios desde su constitución de los principales impuestos que le son aplicables. Igualmente, respecto de la Sociedad absorbida, esta tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, los administradores no consideran probable que pudieran surgir pasivos contingentes en el caso de producirse una inspección. En todo caso, los administradores consideran que dichos pasivos, en caso de producirse, no afectarían significativamente a las presentes cuentas anuales.

11. Exigencias informativas derivadas de la condición de SOCIMI. Ley 11/2009

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 11 de la Ley 11/2009 por la que se regulan las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario ("Ley SOCIMI"), se detalla a continuación la siguiente información, que resulta preceptiva para la aplicación del régimen fiscal especial:

a) Reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley.

Las reservas de la sociedad a cierre del ejercicio 2024 son 726.818 miles de euros (2023: 756.942 miles de euros). El origen de estas es el siguiente:

CONCEPTO	Importe (miles de euros)
Prima de emisión	768.547
Reservas	(9.015)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(32.714)
TOTAL RESERVAS	**726.818**

RESERVAS PREVIAS A LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN	**534.532**
Reservas 2021	(7.538)
Prima de emisión 2021	568.499
Reparto prima 2023	(26.429)

RESERVAS EN APLICACIÓN DEL RÉGIMEN	**192.286**
Reservas por colocación acciones ampliación capital	(2.657)
Resultado 2022	(1.410)
Prima de emisión ampliación capital 2022	226.477
Resultado 2023	(30.124)

b) Reservas procedentes de ejercicios en los que se haya aplicado el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

	Miles de euros			
	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo de gravamen del 15%	Sujetas al tipo general de gravamen
Ejercicio 2023	(30.124)	-	-	-
Ejercicio 2022	(1.410)	-	-	-

c) Dividendos distribuidos con cargo a beneficios de cada ejercicio en que ha resultado aplicable el régimen fiscal establecido en esta Ley, diferenciando la parte que procede de rentas sujetas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19%, respecto de aquellas que, en su caso, hayan tributado al tipo general de gravamen.

No es de aplicación.

d) En caso de distribución de dividendos con cargo a reservas, designación del ejercicio del que procede la reserva aplicada y si las mismas han estado gravadas al tipo de gravamen del 0%, del 15%, o del 19% o al tipo general.

En el ejercicio 2023 se distribuyeron dividendos por un importe de 26.429 miles de euros con cargo a prima de emisión.

e) Fecha de acuerdo de distribución de los dividendos a que se refieren las letras c) y d) anteriores.

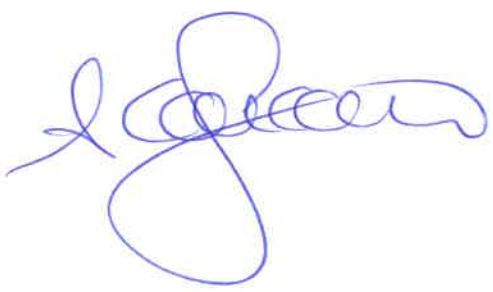
La fecha de distribución de dividendos con cargo a prima de emisión fue el 19 de abril de 2023.

f) Fecha de adquisición de los inmuebles destinados al arrendamiento y de las participaciones en el capital de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley.

2024

Sociedad	Inmueble	Fecha de compra	Fecha de inicio obra	Fecha fin obra/ofrecimiento arrendatario
Montepino Logistica Socimi, S.A.	MADRID - Parla	01/01/2022	01/01/2022	01/01/2022
	ALICANTE 1	01/01/2022	05/07/2022	23/09/2022
	ALICANTE 2	01/01/2022	N/A	N/A
	ALICANTE 3	26/07/2022	N/A	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza 3A	27/05/2022	27/12/2022	01/03/2024
	ARAGÓN - Zaragoza 3B	27/05/2022	N/A	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza 3C	27/05/2022	N/A	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza 3D	27/05/2022	N/A	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Zonas comunes	29/06/2022	N/A	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Marchamalo 4	13/05/2022	N/A	N/A
	VALENCIA – Alaquas 1	26/12/2023	26/02/2024	26/12/2024
	VALENCIA – Alaquas 2	26/12/2023	13/05/2024	N/A
	ZARAGOZA - LAPESA	21/12/2023	28/12/2023	26/09/2024

Sociedad dependiente	Fecha compra
Montepino Logistica Last Mile, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logistica Big Box, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logistica Levante, S.L.U.	01/01/2022
Inmobisanro, S.L.U.	01/07/2022
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	01/08/2022
El Higuerón Logística, S.L.	21/12/2022



g) Identificación del activo que computa dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de esta Ley.

Los activos que computan dentro del 80% a que se refiere el apartado 1 del artículo 3 de la Ley 11/2009 son los reflejados en las tablas anteriores. Las sociedades Ribatejo Plataforma Logística, LDA, y El Higuerón Logística, S.L.U quienes a fecha de cierre del ejercicio no se encontraban acogidas al régimen fiscal SOCIMI, cumplen con los requisitos del artículo 2.1.c) Ley SOCIMI para ser consideradas aptas a efectos del cómputo de activo del régimen SOCIMI.

h) Reservas procedentes de ejercicios en que ha resultado aplicable el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, que se hayan dispuesto en el periodo impositivo, que no sea para su distribución o para compensar pérdidas, identificando el ejercicio del que proceden dichas reservas.

No es de aplicación.

12. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2024 y 2023 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2024	2023
Ingresos por arrendamientos	976	815
Prestación de servicios a empresas del grupo (Nota 13)	762	751
Total	**1.738**	**1.566**

Dentro de ingresos por arrendamientos se incluyen refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles por importe de 58 miles de euros a cierre del ejercicio (2023: 213 miles de euros).

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios exteriores	(2.384)	(2.520)
Tributos	(119)	(260)
Total	**(2.503)**	**(2.780)**

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluyen, principalmente, los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 772 miles de euros (2023: 553 miles de euros) (Nota 13).

13. Otras operaciones con partes vinculadas

Las transacciones con partes vinculadas se realizan a valor razonable, aplicando comparables de mercado.

	Miles de euros	
	2024	2023
Servicios recibidos		
Valfondo Gestión, S.L.U.	392	296
Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	380	257
	772	**553**

Durante el ejercicio se han devengado 392 miles de euros (2023: 296 miles de euros) por la mercantil Valfondo Gestión, S.L.U los cuales atienden, por una parte, a los servicios de llevanza de la contabilidad, y por otra parte a los servicios de gestión de propiedades, y por otra parte, a servicios en concepto de gestión de activos en virtud del "Contrato de gestión de negocio" con fecha 14 de mayo de 2021, por el cual, dicha compañía desempeña labores de dirección, gerencia, gestión administrativa, relación con clientes y seguimiento de proyectos principalmente.

Aunque no existe relación accionarial con la Sociedad, se considera parte vinculada según definición del PGC (3ª Parte, Punto 15º, 2) al tratarse de la sociedad gestora que influye en las decisiones operativas, de negocio y de gestión, compartiendo algún consejero o directivo con la Sociedad. A efectos fiscales, no se considera parte vinculada de acuerdo con el artículo 18 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades.

Adicionalmente, en dichos contratos, se establecen en cada uno de ellos una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato. A cierre del ejercicio 2024 y 2023 no se ha registrado importe alguno por tales comisiones, dado que las rentabilidades mínimas requeridas para su devengo no se cumplen a tal fecha.

Adicionalmente, durante el ejercicio se han activado como inversiones inmobiliarias servicios prestados por la sociedad Valfondo Gestión, S.L.U. por importe de 1.560 miles de euros (2023: 383 miles de euros) y por la sociedad Ingeniería Logística Tectónica S.L. por importe de 1.211 miles de euros (2023: 129 miles de euros) (Nota 5).

Por otra parte, en el ejercicio 2024 se han llevado a cabo servicios prestados a las sociedades dependientes por importe de 762 miles de euros (2023: 751 miles de euros) (Nota 12.a).

El detalle de saldos con partes vinculadas se detalla a continuación:

	Miles de euros	
	2024	**2023**
Saldos acreedores		
Valfondo Gestión, S.L.U.	(227)	(61)
Ingeniería Logistica Tectónica, S.L.	(407)	(22)
Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	(98)	(67)
	(732)	**(150)**

14. Órgano de Administración y Alta dirección

a) Anticipos y créditos al órgano de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha recibido ningún importe en concepto de anticipos o créditos durante el ejercicio 2024.

b) Anticipos y créditos al personal de alta dirección.

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que la gestión de la Sociedad se realiza externamente (Nota 13).

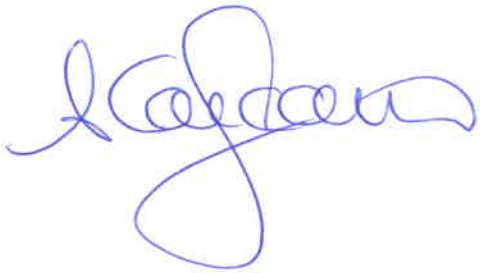
15. Hechos posteriores

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales.

16. Otra información

Los gastos de personal atienden a un empleado durante el ejercicio 2024 (2023: un empleado), siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 1).

La Sociedad figura como garante en dos contratos con garantía hipotecaria formalizados durante el ejercicio 2023 por la sociedad Inmobisanro S.L.U. A fecha de cierre de los ejercicios 2024 y 2023 no se cumple ninguno de los supuestos por los que se tendría que ejecutar las garantías mencionadas.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2024

El Consejo de Administración de la Sociedad Montepino Logística SOCIMI S.A. en fecha 20 de marzo de 2025, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2024, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y han sido visados por el secretario no consejero por delegación del resto de miembros del Consejo de Administración.

a) Balance abreviado al cierre del ejercicio 2024.

b) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

c) Memoria abreviada de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan Jose Vera Vera
Vicepresidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal

D. Victor Martí Gilabert
Vocal

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero