

**Montepino Logística SOCIMI, S.A.
y sociedades dependientes**

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2023

Informe de gestión consolidado



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales consolidadas de Montepino Logística SOCIMI, S.A. (la Sociedad dominante) y sus sociedades dependientes (el Grupo), que comprenden el balance a 31 de diciembre de 2023, la cuenta de resultados, el estado del resultado global, el estado de cambios en el patrimonio neto, el estado de flujos de efectivo y la memoria, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales consolidadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera del Grupo a 31 de diciembre de 2023, así como de sus resultados y flujos de efectivo, todos ellos consolidados, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE), y demás disposiciones del marco normativo de información financiera que resultan de aplicación en España.

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 consolidadas* de nuestro informe.

Somos independientes del Grupo de conformidad con los requerimientos de ética, incluidos los de independencia, que son aplicables a nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de las cuentas anuales consolidadas en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre esos riesgos.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L., Pº de la Constitución, 4, 50008 Zaragoza, España
Tel.: +34 976 796 100 / +34 902 021 111, Fax: +34 976 794 651, www.pwc.es

R. M. Madrid, hoja M-63.988, folio 75, tomo 9.267, libro 8.054, sección 3ª
Inscrita en el R.O.A.C. con el número S0242 - NIF: B-79031290

Aspectos más relevantes de la auditoría	Modo en el que se han tratado en la auditoría
Valoración de las inversiones inmobiliarias Tal como se indica en la nota 7 de la memoria consolidada, el Grupo mantiene inversiones inmobiliarias por importe de 1.252.259 miles de euros. De acuerdo con lo indicado en la nota 4.3 de la memoria consolidada, estos activos se registran por su valor razonable al cierre del ejercicio, registrando los cambios en dicho valor razonable en la cuenta de resultados consolidada. Para obtener el valor razonable de dichos activos, el Grupo solicita valoraciones realizadas por un experto independiente, el cual 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. Por ello, nos hemos centrado en esta área debido a la importancia relativa de las inversiones inmobiliarias sobre el total de los activos y los resultados del Grupo y los juicios y estimaciones significativos asumidos por parte de la dirección. Cambios en estos supuestos podrían conducir a una variación relevante de dichos activos y su respectivo impacto en la cuenta de resultados consolidada y en el balance consolidado.	Hemos obtenido las valoraciones de todas 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 la valoración, entre las que se incluyen las tasas de descuento y de crecimiento empleadas. Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las notas 4.3 y 7 de la memoria consolidada. Consideramos que hemos obtenido suficiente evidencia de auditoría a lo largo de nuestro trabajo para corroborar la razonabilidad de las valoraciones de las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2023, cuya formulación es responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante y no forma parte integrante de las cuentas anuales consolidadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales consolidadas no cubre el informe de gestión consolidado. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión consolidado, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión consolidado con las cuentas anuales consolidadas, a partir del conocimiento del Grupo obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas, así como en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión consolidado son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión consolidado concuerda con la de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

Responsabilidad de los administradores de la Sociedad dominante en relación con las cuentas anuales consolidadas

Los administradores de la Sociedad dominante son responsables de formular las cuentas anuales consolidadas adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados consolidados del Grupo, de conformidad con las NIIF-UE y demás disposiciones del marco normativo de información financiera aplicable al Grupo en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales consolidadas libres de incorrección material, debida a fraude o error.

En la preparación de las cuentas anuales consolidadas, los administradores de la Sociedad dominante son responsables de la valoración de la capacidad del Grupo 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 citados administradores tienen intención de liquidar el Grupo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que las cuentas anuales consolidadas 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 consolidadas.

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 consolidadas, 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 del Grupo.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores de la Sociedad dominante.

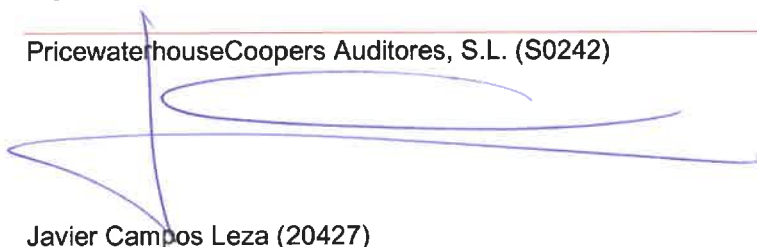
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores de la Sociedad dominante, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Grupo 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 consolidadas 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 el Grupo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales consolidadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales consolidadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.
- Obtenemos evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o actividades empresariales dentro del Grupo para expresar una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y realización de la auditoría del Grupo. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los administradores de la Sociedad dominante 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 Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas 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)

20 de marzo de 2024



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2024 Núm. 08/24/00606

SELLO CORPORATIVO: 96,00 EUR

Informe de auditoría de cuentas sujeto
a la normativa de auditoría de cuentas
española o internacional

**Montepino Logística SOCIMI, S.A. y
sociedades dependientes**

Cuentas anuales consolidadas e
informe de gestión consolidado
al 31 de diciembre de 2023



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2023	2022
ACTIVO NO CORRIENTE		1.320.718	1.305.548
Inmovilizado intangible	6	44.643	64.180
Fondo de comercio de consolidación		44.643	64.180
Inversiones inmobiliarias	7	1.252.259	1.208.642
Inversiones financieras a largo plazo	8,9	21.416	30.720
Instrumentos de patrimonio		1	-
Derivados		14.573	25.978
Otros activos financieros		6.842	4.742
Activos por impuesto diferido	13	2.143	1.624
Periodificaciones a largo plazo		257	382
ACTIVO CORRIENTE		50.621	54.577
Existencias		29	45
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,9	22.971	23.387
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		8.174	2.959
Activos por impuesto corriente		74	74
Otros créditos con Administraciones Públicas		14.723	20.354
Inversiones financieras a corto plazo	8,9	756	700
Otros activos financieros		756	700
Periodificaciones a corto plazo	9	958	3.596
Otros activos corrientes	9	6.611	-
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8,9	19.296	26.849
TOTAL ACTIVO		1.371.339	1.360.125

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2023

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2023	2022
PATRIMONIO NETO		751.086	949.874
Fondos propios		740.621	923.896
Capital	11	85.988	85.988
Prima de emisión	11	768.547	794.976
Reservas	11	42.930	10.328
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		(156.844)	32.604
Ajustes por cambio de valor	9	10.465	25.978
PASIVO NO CORRIENTE		572.806	376.180
Deudas a largo plazo	8,12	504.333	282.227
Derivado		4.476	-
Deudas con entidades de crédito		492.066	277.251
Otros pasivos financieros		7.791	4.976
Provisiones a largo plazo		-	29
Impuestos diferidos	13	68.473	93.924
PASIVO CORRIENTE		47.447	34.071
Deudas a corto plazo	8,12	41.478	28.999
Deudas con entidades de crédito		6.482	164
Otros pasivos financieros		34.996	28.835
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,12	5.770	4.914
Acreedores varios		4.850	4.647
Personal		112	19
Pasivos por impuesto corriente		2	-
Otras deudas con las Administraciones Públicas		806	248
Periodificaciones a corto plazo		199	158
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.371.339	1.360.125

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2023	2022
Importe neto de la cifra de negocios	14	36.611	26.107
Prestaciones de servicios		36.611	26.107
Aprovisionamientos	14	(465)	(276)
Gastos de personal		(417)	(240)
Sueldos, salarios y asimilados		(319)	(181)
Cargas sociales		(98)	(59)
Otros gastos de explotación	14	(16.191)	(13.118)
Servicios exteriores		(14.313)	(11.639)
Tributos		(1.878)	(1.479)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado	7,14	-	(685)
Otros resultados		(67)	8
Diferencia negativa por combinación de negocios	2.f	-	3.795
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	(167.888)	45.982
Deterioro del fondo de comercio	6	(19.537)	(17.682)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		(167.954)	43.891
Ingresos financieros		10	18
Gastos financieros		(14.505)	(7.898)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros		1	(4)
RESULTADO FINANCIERO	16	(14.494)	(7.884)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		(182.448)	36.007
Impuestos sobre beneficios	15	25.604	(3.403)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		(156.844)	32.604
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	11	(156.844)	32.604

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 (Expresado en miles de euros)

	2023	2022
RESULTADO CONSOLIDADO NETO	(156.844)	32.604
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado	(15.513)	22.720
Otros gastos (nota 11)	-	(2.657)
Por cobertura de flujos de efectivo	(15.881)	25.176
Efecto impositivo	368	201
Transferencia a la cuenta de resultados consolidada	-	-
Por cobertura de flujos de efectivo	-	-
Efecto impositivo	-	-
RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	(172.357)	55.324

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(Expresado en miles de euros)

	Capital	Prima de emisión	Reservas	Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	Ajustes por cambios de valor	Total
Saldo inicio ejercicio 2022	63.227	568.499	(6.393)	36.356	601	662.290
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	(2.657)	32.604	25.377	55.324
Operaciones con socios o propietarios:						
- Aumentos de capital (nota 11)	22.761	226.477	-	-	-	249.238
- Otras variaciones del patrimonio neto (nota 11)	-	-	19.378	(36.356)	-	(16.978)
Saldo final ejercicio 2022	85.988	794.976	10.328	32.604	25.978	949.874
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	(156.844)	(15.513)	(172.357)
Operaciones con socios o propietarios:						
- Reparto de dividendos (nota 11)	-	(26.429)	-	-	-	(26.429)
- Aumentos de capital (nota 11)	-	-	-	-	-	-
- Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	32.602	(32.604)	-	(2)
Saldo final ejercicio 2023	85.988	768.547	42.930	(156.844)	10.465	751.086

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresado en miles de euros)

	2023	2022
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	11.698	(20.245)
Resultado del ejercicio antes de impuestos	(182.448)	36.007
Ajustes del resultado	201.882	(24.846)
Gastos financieros	14.505	7.921
Ingresos financieros	(10)	(18)
Baja fondo de comercio (Nota 6)	19.537	17.682
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (Nota 7)	167.852	(45.982)
Variación del valor razonable en instrumentos financieros	-	4
Diferencia negativa de consolidación	-	(3.795)
Otros ingresos y gastos	(2)	(658)
Cambios en el capital corriente	4.142	(23.256)
Existencias	16	(33)
Deudores y otras cuentas a cobrar	240	(11.357)
Otros activos corrientes	3.020	(1.612)
Acreedores y otras cuentas a pagar	825	(9.986)
Otros pasivos corrientes	41	(268)
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(11.878)	(8.150)
Pago de intereses	(11.888)	(8.077)
Cobro de intereses	10	18
Pago por impuesto sobre beneficios	-	(91)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(214.155)	(207.579)
Pagos por inversiones	(214.099)	(207.579)
Sociedades del grupo, neto de efectivo en sociedades consolidadas (Nota 2.f)	-	(27.117)
Inversiones inmobiliarias	(211.742)	(180.127)
Otros activos financieros	(2.357)	(335)
Cobros por desinversiones	(56)	-
Otros activos financieros	(56)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	194.904	238.666
Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio:	-	246.581
Emisión de instrumentos de patrimonio	-	246.581
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	221.333	(7.915)
Emisión:		
Deudas con entidades de crédito	218.520	12.562
Emisión de obligaciones y otros valores negociables	-	-
Otras deudas	2.813	1.264
Devolución y amortización de:		
Deudas con entidades de crédito	-	(21.741)
Otras deudas	-	-
Pago por dividendos	(26.429)	(7.915)
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	(7.553)	10.842
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	26.849	16.007
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	19.296	26.849

Las Notas 1 a 22 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2023.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

1. Información general

El Grupo Montepino Logística es un Grupo del sector inmobiliario, siendo su principal actividad la adquisición, construcción, promoción y arrendamiento de bienes inmuebles.

La Sociedad dominante del Grupo es Montepino Logística SOCIMI, S.A. (anteriormente denominada Bankinter Logística SOCIMI, S.A.) se constituyó en Madrid como Sociedad Anónima mediante elevación a público de escritura de constitución de fecha 30 de marzo de 2021, con la denominación social inicial de Bankinter Logística, S.A., aprobando en el ejercicio 2022 el cambio de denominación a Bankinter Logística SOCIMI, S.A., finalmente, durante el ejercicio 2023 se ha aprobado el cambio de denominación social 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 dominante 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 Bankinter Logística, S.A. (denominación de la sociedad dominante en esa fecha) adquirió el 100% de las participaciones sociales en que se dividía el capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico, siendo por tanto esta la fecha de primera consolidación.

Con fecha 14 de septiembre de 2022 la Sociedad dominante comunicó a la Agencia Tributaria su opción por la aplicación del régimen de Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario, 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 dominante y la mayor parte de sus sociedades dependientes pasan a regularse por el citado régimen fiscal SOCIMI desde 1 de enero de 2022.

A efectos de la preparación de las cuentas anuales consolidadas, se entiende que existe un Grupo cuando la dominante tiene una o más entidades dependientes, siendo éstas aquellas sobre las que la dominante tiene el control, bien en forma directa o indirecta. Los principios aplicados en la elaboración de las cuentas anuales consolidadas del Grupo, así como el perímetro de consolidación se detallan en la Nota 4. Las cuentas anuales consolidadas serán depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

El Grupo está compuesto por la Sociedad dominante, mencionada con anterioridad, así como por 10 sociedades dependientes (2022: 14 sociedades dependientes), siendo el

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

control de la dominante sobre estas del 100%. En el Anexo I se detalla la relación, así como la información relativa a las mismas.

Las cuentas anuales de las sociedades del Grupo utilizadas en el proceso de consolidación son las correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2023.

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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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:

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- 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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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

El Grupo se encuentra dentro del plazo transitorio de 2 años en el que no es exigible el cumplimiento de determinados requisitos del régimen. En consecuencia, a 31 de diciembre de 2023, no concurre ningún supuesto de exclusión de la Sociedad dominante y de las dependientes acogidas del régimen fiscal SOCIMI. Las sociedades dependientes El Higuero Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma Logística LDA, ubicada esta última en Portugal, no han optado por el régimen en 2023.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas del Grupo y las cuentas anuales individuales de la Sociedad dominante del ejercicio 2023, formuladas por sus Administradores, que se encuentran pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo la asunción de la aplicación del Régimen SOCIMI.

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2023 de las sociedades que componen el Grupo se encuentran pendientes de formulación por sus Administradores correspondientes y se esperan sean aprobadas dentro de los plazos establecidos por la legislación aplicable.

Dadas las actividades a las que actualmente se dedica el Grupo, el mismo no tiene responsabilidades, gastos, activos, provisiones ni contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados del mismo. Por este motivo no se incluyen desgloses específicos en la presente memoria de las cuentas anuales consolidadas respecto a información de cuestiones medioambientales.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

2. Bases de presentación de las cuentas anuales consolidadas

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales consolidadas se han preparado a partir de los registros contables, de Montepino Logística SOCIMI S.A. y de las sociedades incluidas en el perímetro de consolidación y han sido preparadas de acuerdo con el marco normativo de información financiera detallado al final de la presente nota, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio consolidado y de la situación financiera consolidada del Grupo al 31 de diciembre de 2023 y de los resultados consolidados de sus operaciones, de los cambios en el patrimonio neto consolidado y de los flujos de efectivo consolidados que se han producido en el Grupo durante el ejercicio terminado en dicha fecha.

Estas cuentas consolidadas se presentan de acuerdo con la legislación mercantil vigente, recogida en el Código de Comercio reformado conforme a la Ley 16/2007, de 4 de julio, de reforma y adaptación de la legislación mercantil en materia contable para su armonización internacional de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera adoptadas por la Unión Europea (NIIF-UE).

Dado que los principios contables y criterios de valoración aplicados en la preparación de las cuentas anuales consolidadas del Grupo del ejercicio 2023 pueden diferir de los utilizados por algunas sociedades integradas en el mismo, en el proceso de consolidación se han introducido los ajustes y reclasificaciones necesarios para homogeneizar entre sí tales principios y criterios, así como para adecuarlos a las NIIF adoptadas por la Unión Europea.

b) Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales exige el uso por parte del Grupo 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 consolidadas, 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 consolidada del ejercicio en cuestión.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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

- El valor de mercado de los activos inmobiliarios del Grupo (Nota 4.3. y 7). El grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2023. Dicho valor razonable ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2023 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4.3.
- La recuperación de los activos por impuesto diferido y la tasa fiscal aplicable a las diferencias temporarias (Nota 4.5)
- Recuperabilidad del fondo de comercio (Nota 4.7)

c) Agrupación de partidas

A efectos de facilitar la comprensión del balance consolidado, de la cuenta de resultados consolidada, del estado del resultado global consolidado, del estado de cambios en el patrimonio neto consolidado y del estado de flujos de efectivo consolidado, estos estados se presentan de forma agrupada, recogiendo los análisis requeridos en las notas correspondientes de la memoria consolidada.

d) Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2022 se presenta única y exclusivamente, a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023.

e) Moneda funcional y de presentación

Las presentes cuentas anuales consolidadas se presentan en la moneda funcional del Grupo, euro, por ser esta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

f) Combinaciones de negocio

Durante el ejercicio 2023 no se ha producido ninguna combinación de negocios, si bien en 2022 sí se llevó a cabo una combinación de negocios que detallamos a continuación en el marco de la estrategia de inversión de la Sociedad dominante en el sector inmobiliario logístico,

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Con fecha 1 de julio de 2022, la Sociedad dominante del Grupo, Montepino Logística SOCIMI, S.A. procedió a la adquisición de la totalidad del capital social de la sociedad Inmobisanro, S.L. con un coste de adquisición de 27.370 miles de euros, el cual fue desembolsado íntegramente mediante desembolso monetario.

La combinación de negocios para la toma de control de las sociedades que componen esta operación referida al 100% de sus correspondientes participaciones, así como el detalle de activos y pasivos surgidos en la adquisición; y el movimiento de fondos de efectivo de la operación se resume a continuación:

Valor razonable	Miles de Euros
Inversiones inmobiliarias	54.945
Inversiones financieras largo plazo	608
Activos por impuesto diferido	4
Existencias	1.173
Cuentas a cobrar	477
Efectivo y equivalentes al efectivo	253
Activos adquiridos	57.460
Deudas a largo plazo	(3.740)
Pasivos por impuesto diferido	(10.360)
Cuentas por pagar	(12.195)
Pasivos adquiridos	(26.295)
Activos netos adquiridos	31.165
Precio de compra	27.370
Valor razonable de los activos netos adquiridos	(31.165)
Diferencia negativa de consolidación	(3.795)

El movimiento de los fondos de efectivo en la fecha de la operación ha sido:

	Miles de Euros
Precio de compra	(27.370)
Efectivo y equivalentes al efectivo	253
Salida / (Entrada) de efectivo en la adquisición	(27.117)

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Como consecuencia de tal combinación se generó una diferencia negativa de consolidación registrando la diferencia en la cuenta de resultados consolidada de acuerdo con el marco normativo aplicable. Dicha diferencia se produjo como consecuencia del mayor valor razonable de la sociedad adquirida respecto al precio de adquisición, motivado tal situación por la capacidad de negociación del Grupo y del potencial desarrollo.

El valor razonable de las inversiones inmobiliarias se fijó de acuerdo a valoraciones realizadas por expertos independientes a fecha 30 de junio de 2022, fecha de la combinación de negocios, siendo este epígrafe, así como su correspondiente pasivo por impuesto diferido, la única diferencia entre valores contables y valores razonables. En la determinación del valor razonable de los activos adquiridos se aplicó metodología de Valor residual estático, siguiendo los estándares RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), en línea con lo indicado en nota 4.3.

Este negocio adquirido aportó al Grupo unos ingresos y un resultado en el período comprendido desde el 1 de julio de 2022 al 31 de diciembre de 2022 de 276 miles de euros y 22.160 miles de euros (beneficios) respectivamente. Dichos resultados fueron consecuencia de la variación de valor razonable de los activos inmobiliarios en el período. Si la adquisición hubiera tenido lugar el 1 de enero de 2022, los ingresos y el resultado del ejercicio aportados por la sociedad al Grupo habrían ascendido a 312 miles de euros y 22.003 miles de euros respectivamente.

3. Relación y resumen de normas, modificaciones a normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha

3.1 Normas, modificaciones e interpretaciones obligatorias para todos los ejercicios comenzados el 1 de enero de 2022

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero que comienza el 1 de enero de 2023.

- Contratos de seguro – NIIF 17
- Definición de estimaciones contables – Modificaciones a NIC 8; y
- Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una sola transacción – Modificaciones a NIC 12
- Desglose de políticas contables – Modificaciones a NIC 1 y IFRS Practice Statement 2.

Las modificaciones mencionadas más arriba no tuvieron un impacto sobre los importes reconocidos en ejercicios anteriores y no se espera que afecten significativamente al ejercicio actual o ejercicios futuros.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

3.2 Normas e interpretaciones nuevas no adoptadas todavía

Ciertas modificaciones a normas contables que se han publicado no son obligatorias para el ejercicio financiero finalizado a 31 de diciembre de 2023 y no han sido adoptadas de forma anticipada por el grupo. No se espera que estas modificaciones tengan un impacto material sobre la entidad en el ejercicio financiero actual o futuros ni en transacciones futuras cercanas.

4. Normas de registro y valoración

4.1. Principios de consolidación y contabilización por el método de la participación

a) Sociedades Dependientes

Las dependientes son todas las entidades (incluidas las entidades estructuradas) sobre las que el Grupo tiene control. El Grupo controla una entidad cuando está expuesto, o tiene derecho, a unos rendimientos variables por su implicación en la participada y tiene capacidad para influir sobre estos rendimientos a través del poder para dirigir las actividades de la entidad. Las dependientes se consolidan desde la fecha en que se transfiere el control al Grupo. Dejan de consolidarse a partir de la fecha en que cesa el control.

El método contable de adquisición se usa para contabilizar las combinaciones de negocios por el Grupo.

Se eliminan las transacciones intragrupo, los saldos y las ganancias no realizadas en transacciones entre entidades del Grupo. También se eliminan las pérdidas no realizadas a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las dependientes se cambian cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.



Las participaciones no dominantes en los resultados y el patrimonio neto de las dependientes se muestran separadamente en el estado consolidado de resultados, el estado consolidado del resultado global, el estado consolidado de cambios en el patrimonio neto y en el balance consolidado, respectivamente.

b) Asociadas

Asociadas son todas las entidades sobre las que el Grupo ejerce influencia significativa pero no tiene control ni control conjunto. Este es generalmente el caso cuando el Grupo mantiene entre el 20% y el 50% de los derechos de voto. Las inversiones en asociadas se contabilizan por el método de la participación (véase (4.1.4) más adelante), después de ser inicialmente reconocidas a coste.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

El Grupo no tiene sociedades asociadas.

c) Método de la participación

Bajo el método de la participación, las inversiones se reconocen inicialmente a coste y se ajustan a partir de entonces para reconocer en resultados la parte que le corresponde al Grupo de los beneficios o pérdidas de la participada posteriores a la adquisición y la parte del Grupo de los movimientos en otro resultado global de la participada en otro resultado global. Los dividendos recibidos o por cobrar de las asociadas y negocios conjuntos se reconocen como una reducción en el importe en libros de la inversión.

Cuando la parte que le corresponde al Grupo de las pérdidas en una inversión contabilizada por el método de la participación iguala o excede su participación en la entidad, incluyendo cualquier otra cuenta a cobrar a largo plazo no garantizada, el Grupo no reconoce pérdidas adicionales, a menos que haya incurrido en obligaciones o hecho pagos en nombre de la otra entidad.

Las ganancias no realizadas en transacciones entre el Grupo y sus asociadas y negocios conjuntos se eliminan en la medida de la participación del Grupo en esas entidades. Las pérdidas no realizadas también se eliminan a menos que la transacción proporcione evidencia de deterioro del valor del activo transferido. Las políticas contables de las participadas contabilizadas por el método de la participación se han cambiado cuando es necesario para asegurar la uniformidad con las políticas adoptadas por el Grupo.

Se comprueba el deterioro del valor del importe en libros de las inversiones contabilizadas por el método de la participación de acuerdo con la política descrita en la Nota 4.7.

d) Cambios en la participación de la propiedad

El Grupo trata las transacciones con participaciones no dominantes que no resultan en una pérdida de control como transacciones con los propietarios de patrimonio neto del Grupo. Un cambio en una participación en la propiedad resulta en un ajuste entre los importes en libros de las participaciones dominantes y no dominantes para reflejar sus participaciones relativas en la dependiente. Cualquier diferencia entre el importe del ajuste a las participaciones no dominantes y cualquier contraprestación pagada o recibida se reconoce en una reserva separada dentro del patrimonio neto atribuible a los propietarios de Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Cuando el Grupo deja de consolidar o contabilizar por el método de la participación una inversión debido a una pérdida de control, control conjunto o influencia significativa, cualquier participación retenida en la entidad se valora de nuevo a su valor razonable con el cambio en el importe en libros reconocido en resultados. Este valor razonable se convierte en el importe en libros inicial a efectos de contabilizar posteriormente la participación retenida como una asociada, negocio conjunto o activo financiero. Además, cualquier importe previamente reconocido en otro resultado global respecto de esa entidad

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

se contabiliza como si el Grupo hubiese dispuesto directamente de los correspondientes activos o pasivos. Esto puede implicar que los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifiquen a resultados.

Si la participación en la propiedad en un negocio conjunto o una asociada se reduce, pero el control conjunto o la influencia significativa se mantienen, sólo una parte proporcional de los importes previamente reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados cuando es apropiado.

e) Diferencias de primera consolidación

En la fecha de una adquisición, los activos y pasivos de una sociedad dependiente se calculan a sus valores razonables en la fecha de adquisición. Cualquier exceso del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos se reconoce como fondo de comercio. Cuando existe un defecto del coste de adquisición con respecto a los valores razonables de los activos netos identificables adquiridos (es decir, descuento en la adquisición), se revisan las valoraciones de los activos netos y, en su caso, dicho defecto se imputa a resultados en el periodo de adquisición.

f) Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2023 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.

4.2 Combinaciones de negocios

Las combinaciones de negocios se contabilizan por el método de adquisición.

El coste de la combinación de negocios se distribuye a la fecha de adquisición, a través del reconocimiento a su valor razonable, de los activos y pasivos, así como de los pasivos contingentes de la sociedad adquirida que cumplan con los requisitos establecidos en la NIIF3 para su reconocimiento. La diferencia positiva entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida se reconoce como fondo de comercio, el cual representa, por tanto el pago anticipado realizado por el Grupo de los beneficios económicos futuros derivados de los activos que no han sido individual y separadamente identificados y reconocidos.

La diferencia negativa, en su caso, entre el coste de la combinación de negocios y la asignación a activos, pasivos y pasivos contingentes de la sociedad adquirida, se reconoce como resultado del ejercicio en que se incurre.

En una combinación de negocios realizada por etapas, la adquirente valorará nuevamente sus participaciones en el patrimonio de la adquirida previamente mantenidas por su valor razonable en la fecha de adquisición y reconocerá las ganancias o pérdidas resultantes, si las hubiera, en la cuenta de resultados consolidada.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Deterioro del fondo de comercio

El fondo de comercio no está sujeto a amortización y se somete anualmente a pruebas de deterioro del valor, o con más frecuencia en caso de sucesos o cambios en las circunstancias que indiquen que podría haber sufrido deterioro del valor. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo).

4.3 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras instalaciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Las inversiones inmobiliarias se presentan a su valor razonable a la fecha de cierre del periodo y no son objeto de amortización anual.

Los beneficios o pérdidas derivados de las variaciones en el valor razonable de los inmuebles de inversión se incluyen en los resultados de período en que se producen, registrándolo en el epígrafe "Variaciones de valor razonable de las inversiones inmobiliarias" de la cuenta de resultados consolidada. Dichos resultados no se incluyen en el resultado de explotación dado que las variaciones de valor no están directamente relacionadas con la gestión de la Dirección del Grupo.

El traspaso de las inversiones inmobiliarias en curso a inversiones inmobiliarias se realiza cuando los activos están disponibles para su entrada en funcionamiento.

De acuerdo con la NIC 40, el Grupo determina periódicamente el valor razonable de las inversiones inmobiliarias. Dicho valor razonable se determina tomando en consideración las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de realización del balance consolidado (Savills Aguirre Newman), 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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2023 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. En este sentido, en el caso particular de Ribatejo Plataforma Logística, LDA se considera un horizonte temporal de 30 años.

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

Dado que el valorador no sabe con certeza si se van a producir periodos de desocupación a partir del vencimiento de los contratos de arrendamiento, ni su duración, elaboran su previsión basándose en la calidad y ubicación del edificio, y generalmente adoptan un periodo de arrendamiento medio si no disponen de información sobre las intenciones futuras de cada inquilino. Los supuestos determinados en relación con los periodos de desocupación y otros factores se explican en cada valoración.

La rentabilidad final o índice de capitalización final (*Terminal Capitalization Rate*, en adelante, "TCR") adoptado en cada caso se refiere no sólo a las condiciones del mercado previstas al término de cada periodo de flujo de tesorería, sino también a las condiciones de alquiler y a la situación física del inmueble, teniendo en cuenta las posibles mejoras previstas en el inmueble e incorporadas en el análisis.

Los inmuebles se han valorado de forma individual, considerando cada uno de los contratos de arrendamiento vigentes al cierre del periodo. Para los edificios con superficies no alquiladas, éstos han sido valorados en base a las rentas futuras estimadas, descontando un periodo de comercialización.

Las variables clave de dicho método son la determinación de los ingresos netos, el periodo de tiempo durante el cual se descuentan los mismos, la aproximación al valor que se realiza al final de cada periodo y la tasa interna de rentabilidad objetivo utilizada para descontar los flujos de caja.

Las rentabilidades estimadas (*"yield"*) dependen principalmente, del tipo y antigüedad de los inmuebles y de su ubicación, de la situación del mercado, de la calidad técnica del activo, así como del tipo de inquilino y grado de ocupación, entre otros, los cuales son tomadas en consideración por expertos independientes.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos para el ejercicio 2023 y 2022 se detalla en los siguientes cuadros:

Exit Yields (%)	2023	2022
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,50%-5,17%	4,00%-4,25%
Naves logísticas en construcción	4,50%-5,00%	4,25%-4,50%
Cataluña		
Naves logísticas en explotación	4,50%-4,75%	4,00%-4,25%
Naves logísticas en construcción	-	4,25%
Otras		
Naves logísticas en explotación	5,50%-6,00%	4,00%-5,50%
Naves logísticas en construcción	5,250%-5,50%	5,00%
Tasas de descuento	2023	2022
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	5,25%-8,25%	4,5%-7%
Naves logísticas en construcción	6,50%-9,75%	6,0%-9,25%
Cataluña		
Naves logísticas en explotación	6,50%-6,75%	6,00%-6,50%
Naves logísticas en construcción	-	6,25%
Otras		
Naves logísticas en explotación	7,50%-8,00%	6,00%-7,50%
Naves logísticas en construcción	7,50%-9,25%	6,25%-9,50%

Incremento de rentas (%) - 2023	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación	3,80%	2,12%	2,13%	1,94%	1,46%
Naves logísticas en construcción	0%	0,31%	1,03%	1,81%	1,94%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación	2,41%	1,56%	1,56%	1,54%	2,16%
Naves logísticas en construcción	-	-	-	-	-
Otras					
Nave logística en explotación	1,54%	2,44%	2,70%	4,24%	0,41%
Naves logísticas en construcción	0%	0,65%	1,30%	1,92%	2,05%

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Incremento de rentas (%) - 2022	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación	3,74%	3,99%	2,06%	2,14%	1,44%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,0%	0,40%	1,95%	2,14%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación	4,03%	1,77%	1,42%	1,47%	2,01%
Naves logísticas en construcción	0%	2,16%	1,87%	1,96%	2,00%
Otras					
Nave logística en explotación	2,72%	19,63%	1,94%	2,94%	0,99%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,36%	1,89%	1,95%	2,37%

Para los proyectos en construcción, en el caso de tener compromisos de arrendamiento ya firmados se ha considerado las rentas acordadas, así como todas las inversiones y costes pendientes de incurrir, en el caso de no tener compromisos de arrendamiento se ha considerado unas rentas de mercado en base a comparables.

La variación de un cuarto de punto en las tasas de rentabilidad tiene el siguiente impacto sobre las valoraciones utilizadas por el Grupo a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, para la determinación del valor de sus activos inmobiliarios:

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – Exit Yield

	Valoración	Disminución	Aumento
Ejercicio 2023	1.239.387	56.356	(50.875)
Ejercicio 2022	1.208.606	67.633	(60.359)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – TIR

	Valoración	Disminución	Aumento
Ejercicio 2023	1.239.387	34.778	(33.744)
Ejercicio 2022	1.208.606	36.824	(35.728)

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

4.4 Activos financieros

4.4.1 Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor.

4.4.2 Inversiones y otros activos financieros

a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados,
- activos financieros a coste amortizado,
- activos financieros a coste, y
- activos financieros a valor razonable con cambios en el patrimonio neto.

La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron las inversiones. La dirección determina la clasificación de sus inversiones en el momento de reconocimiento inicial y, en el caso de los activos clasificados como mantenidos hasta el vencimiento, evalúa de nuevo esta designación en cada fecha de balance consolidado.

b) Reclasificación

El Grupo puede optar por reclasificar un activo financiero no derivado mantenido para negociar fuera de la categoría de mantenido para negociar si el activo financiero deja de mantenerse con el propósito de venderse en un futuro inmediato. Se permite reclasificar los activos financieros, distintos de los préstamos y partidas a cobrar, fuera de la categoría de mantenido para negociar sólo en raras circunstancias que surgen de un suceso único que es inusual y altamente improbable que vuelva a repetirse en un futuro cercano. Además, el Grupo puede optar por reclasificar los activos financieros que cumplirían la definición de préstamos y partidas a cobrar fuera de las categorías de mantenidos para negociar o disponibles para la venta si el Grupo tiene la intención y la capacidad de mantener estos activos financieros durante el futuro inmediato o hasta el vencimiento en la fecha de reclasificación.

Las reclasificaciones se hacen al valor razonable en la fecha de reclasificación. El valor razonable se convierte en el nuevo coste o coste amortizado, según proceda, y no se revertirá posteriormente ninguna ganancia o pérdida en el valor razonable registrada antes de la fecha de reclasificación. Los tipos de interés efectivos para activos financieros reclasificados a las categorías de préstamos y partidas a cobrar y mantenidos hasta su vencimiento se determinan en la fecha de reclasificación. Incrementos adicionales en las estimaciones de los flujos de efectivo ajustan los tipos de interés efectivos prospectivamente.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

c) Reconocimiento y baja en cuentas

Las compras y ventas convencionales de activos financieros se reconocen en la fecha de negociación, la fecha en la que el Grupo se compromete a comprar o vender el activo. Los activos financieros se dan de baja en cuentas cuando expiran o se ceden los derechos a recibir flujos de efectivo de los activos financieros y el Grupo ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad.

Cuando los títulos clasificados como disponibles para la venta se venden, los ajustes al valor razonable acumulados reconocidos en otro resultado global se reclasifican a resultados como ganancias y pérdidas de los títulos de inversión.

d) Valoración

En el momento de reconocimiento inicial, el Grupo valora un activo financiero a su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no sea a valor razonable con cambios en resultados, los costes de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Los costes de la transacción de activos financieros registrados a valor razonable con cambios en resultados se reconocen como gastos en resultados.

Los préstamos y partidas a cobrar y las inversiones mantenidas hasta su vencimiento se registran posteriormente a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los activos financieros disponibles para la venta y los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se registran posteriormente a valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de cambios en el valor razonable se reconocen como sigue:

- para “activos financieros a valor razonable con cambios en resultados” – en el resultado del ejercicio dentro de otros ingresos u otros gastos
- para activos financieros disponibles para la venta que sean títulos monetarios denominados en moneda extranjera – las diferencias de conversión relacionadas con cambios en el coste amortizado del título se reconocen en el resultado del ejercicio y otros cambios en el importe en libros se reconocen en otro resultado global
- para otros títulos monetarios y no monetarios clasificados como disponibles para la venta – en otro resultado global.

Los dividendos de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados e instrumentos de patrimonio disponibles para la venta se reconocen en el resultado del ejercicio como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan cuando se establece el derecho del grupo a recibir los pagos.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Los ingresos por intereses de activos financieros a valor razonable con cambios en resultados se incluyen en las ganancias / (pérdidas) netas. Los intereses de los títulos disponibles para la venta, de las inversiones mantenidas hasta su vencimiento y de los préstamos y partidas a cobrar calculados por el método del tipo de interés efectivo se reconocen en el estado de resultados como parte de los ingresos ordinarios de las actividades que continúan.

e) Pérdidas por deterioro del valor

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para los deudores comerciales, dada la composición de la cartera del Grupo, formada por empresas de reconocido prestigio y contrastada solvencia financiera, el bajo historial de pérdidas procedentes de los saldos de deudores, el Grupo ha estimado que el deterioro por pérdida esperada de dichos activos financieros no es significativo.

El Grupo evalúa sobre una base prospectiva las pérdidas de crédito esperadas asociadas con sus activos a coste amortizado y a valor razonable con cambios en la cuenta de resultados consolidada. La metodología aplicada para deterioro del valor depende de si ha habido un incremento significativo en el riesgo de crédito.

Para las cuentas comerciales a cobrar, el Grupo aplica el enfoque simplificado permitido por la NIIF 9, que exige que las pérdidas esperadas durante su vida se reconozcan desde el reconocimiento inicial de las cuentas a cobrar, si bien el impacto de la misma no es significativo dada las características de los arrendatarios, siendo todos ellos compañías de gran solvencia financiera.



4.5 Impuesto sobre las ganancias.

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

Tal como establece el artículo 9.2 de la Ley 11/2009, el Grupo 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 dominante 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).

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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.

Para aquellas Sociedades del Grupo que no están enmarcadas dentro del régimen referido anteriormente, el gasto (ingreso) por impuesto sobre beneficios es el importe que, por este concepto, se devenga en el ejercicio y que comprende tanto el gasto (ingreso) por impuesto corriente como por impuesto diferido.

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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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.

4.6 Arrendamientos

De acuerdo con lo establecido en NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. A 31 de diciembre de 2023 no hay arrendamientos significativos donde el Grupo opera como arrendatario.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos cuando el Grupo es arrendador se reconocen en ingresos de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento, y los costes iniciales directos incurridos en la contratación de dichos arrendamientos operativos se imputan a la cuenta de resultados consolidada de forma lineal durante la duración mínima del contrato de arrendamiento. Se considera que la duración mínima de un contrato es aquella que transcurre entre la fecha de inicio de dicho contrato y la primera opción de renovación del contrato.

4.7 Pérdidas por deterioro del valor de los activos

El fondo de comercio tiene una vida útil indefinida y no está sujeto a amortización (y se somete anualmente a pruebas de deterioro del valor (nota 4.2)). Los otros activos se someten a comprobaciones de deterioro del valor siempre que algún suceso o cambio en las circunstancias indique que el importe en libros puede no ser recuperable. Se reconoce una pérdida por deterioro del valor por el importe por el que el importe en libros del activo excede su importe recuperable. El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable de un activo menos los costes de enajenación y el valor en uso. A efectos de evaluar las pérdidas por deterioro del valor, los activos se agrupan a los niveles más bajos para los que hay flujos de entrada de efectivo identificables por separado que sean en gran medida independientes de los flujos de entrada de efectivo de otros activos o grupos de activos (unidades generadoras de efectivo). Las pérdidas por deterioro de valor de activos no financieros (distintos al fondo de comercio) se revisan para su posible reversión al final de cada ejercicio sobre el que se informe.

4.8 Efectivo y equivalentes al efectivo

A efectos de presentación en el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo y que están sujetas a un riesgo poco significativo de cambios en el valor, y los descubiertos bancarios. En el balance consolidado, los descubiertos bancarios se clasifican como deuda financiera en el pasivo corriente.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

4.9 Patrimonio neto

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto.

Los costes incrementales directamente atribuibles a la emisión de nuevas acciones u opciones se muestran en patrimonio neto como una deducción, neta de impuestos, de los ingresos obtenidos.

4.10 Pasivos financieros

a) Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar

Estos importes representan pasivos por bienes y servicios proporcionados al Grupo hasta el final del ejercicio financiero que están pendientes de pago. Los importes no tienen garantía y normalmente se pagan a los 30 días del reconocimiento. Las cuentas comerciales y otras cuentas a pagar se presentan como pasivos corrientes a menos que el pago no venza en los 12 meses posteriores a la fecha del balance. Se reconocen inicialmente por su valor razonable y con posterioridad se valoran a coste amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

b) Deuda financiera

La deuda financiera se reconoce inicialmente por su valor razonable, neto de los costes de la transacción incurridos. Posteriormente, las deudas financieras se valoran por a coste amortizado. Cualquier diferencia entre los ingresos obtenidos (netos de los costes de la transacción) y el valor de reembolso se reconoce en resultados durante la vida de la deuda de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo. Las comisiones abonadas por la obtención de préstamos se reconocen como costes de la transacción del préstamo en la medida en que sea probable que se vaya a disponer de una parte o de la totalidad de la línea. En este caso, las comisiones no se difieren hasta que se produce la disposición. En la medida en que no exista evidencia de que sea probable que se vaya a disponer de todo o parte de la línea de crédito, la comisión se capitaliza como un pago anticipado por servicios de liquidez y se amortiza en el periodo al que se refiere la disponibilidad del crédito.

La deuda financiera se elimina del balance cuando la obligación especificada en el contrato se haya pagado, cancelado o expirado. La diferencia entre el importe en libros de un pasivo financiero que se ha cancelado o cedido a otra parte y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo cedido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en el resultado del ejercicio como otros ingresos o gastos financieros.

Cuando se renegocian los términos de un pasivo financiero y la entidad emite instrumentos de patrimonio a un acreedor para extinguir la totalidad o parte del pasivo (permuta de deuda por patrimonio neto), se reconoce una ganancia o pérdida en el resultado del ejercicio por la diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero y el valor razonable de los instrumentos de patrimonio emitidos.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

La deuda financiera se clasifica como pasivo corriente a menos que el Grupo tenga un derecho incondicional a diferir la liquidación del pasivo durante al menos 12 meses después de la fecha del balance consolidado.

En el caso de producirse renegociación de deudas existentes, se considera que no existen modificaciones sustanciales del pasivo financiero cuando el prestamista del nuevo préstamo es el mismo que el que otorgó el préstamo inicial y el valor actual de los flujos de efectivo, incluyendo las comisiones netas, no difiere en más de un 10% del valor actual de los flujos de efectivo pendientes de pagar del pasivo original calculado bajo ese mismo método.

4.11 Estimación del valor razonable de instrumentos financieros

Los instrumentos financieros valorados con posterioridad a su reconocimiento inicial a valor razonable se clasifican en niveles de 1 a 3 basados en el grado en que el valor razonable es observable:

- Nivel 1: son aquellos referenciados a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: son aquellos referenciados a otros "inputs" (que no sean los precios cotizados incluidos en el nivel 1) observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: son los referenciados a técnicas de valoración, que incluyen "inputs" para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercado observables ("inputs" no observables).



Los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable son los instrumentos financieros derivados (nota 4.12).

Adicionalmente, en la Nota 7 se incluye información relativa a la determinación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias.

4.12 Instrumentos financieros derivados

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. El Grupo únicamente cuenta con determinados contratos de cobertura de flujos de efectivo, en orden a estabilizar el impacto en la cuenta de resultados de los tipos de interés variable de la deuda.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Cobertura de los flujos de efectivo:

La parte efectiva de cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconocen transitoriamente en el patrimonio neto. Su imputación a la cuenta de resultados consolidada se realiza en los ejercicios en los que la operación cubierta prevista afecte al resultado, salvo que la cobertura corresponda a una transacción prevista que termine en el reconocimiento de un activo o pasivo no financiero, en cuyo caso los importes registrados en el patrimonio neto se incluyen en el coste del activo cuando se adquiere o del pasivo cuando se asume.

Los instrumentos de cobertura se valoran y registran de acuerdo con su naturaleza en la medida en que no sean, o dejen de ser, coberturas eficaces (Nota 12).

4.13 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio del devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que representan, con independencia del momento en que se produce la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, siguiendo los principios recogidos en el marco conceptual de las NIIF-UE, el Grupo registra los ingresos que se devengan y todos los gastos asociados necesarios.

Los ingresos por intereses se devengan siguiendo un criterio financiero temporal, en función del principal pendiente de pago y el tipo de interés efectivo aplicable.

Arrendamiento de inmuebles

De acuerdo con lo establecido en la NIIF 16, los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos. En este sentido, a 31 de diciembre de 2023 y 2022, la totalidad de los arrendamientos del Grupo tienen el tratamiento de arrendamientos operativos.

Los ingresos procedentes de los arrendamientos operativos se reconocen como ingreso de forma lineal a lo largo del plazo de arrendamiento.

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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Condiciones de arrendamiento específicas: incentivos al alquiler

Los contratos de arrendamiento incluyen ciertas condiciones específicas vinculadas a incentivos o periodos de carencia de renta ofrecidos por el Grupo a sus clientes. El Grupo reconoce el coste agregado de los incentivos que ha concedido como una reducción de los ingresos por cuotas del contrato de arrendamiento. Los efectos de los periodos de carencia se reconocen durante la duración mínima del contrato de arrendamiento, utilizando un sistema lineal.

Asimismo, las indemnizaciones pagadas por los arrendatarios para cancelar sus contratos de arrendamiento antes de la fecha mínima de terminación de los mismos se reconocen como ingreso en la cuenta de resultados consolidada en la fecha en que son exigibles por el Grupo.

Agente urbanizador

La sociedad dependiente Inmobisanro, S.L. actúa como agente urbanizador del sector donde se encuentran parcelas propiedad del Grupo, así como de forma residual otras parcelas propiedad de terceros, sin registrar margen ni beneficio derivado de dicha actividad urbanizadora.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

4.14 Costes por intereses

Los costes por intereses generales y específicos que son directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo apto se capitalizan durante el periodo necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende o la venta. Activos aptos son aquellos que necesariamente requieren de un periodo de tiempo sustancial antes de estar preparados para su uso previsto o la venta.

Los rendimientos obtenidos por la inversión temporal de los préstamos específicos a la espera de su uso en los activos aptos se deducen de los costes por intereses susceptibles de capitalización.

El resto de los costes por intereses se reconoce como gasto en el ejercicio en que se incurre en ellos.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

4.15 Provisiones

Las provisiones por demandas legales, garantías de servicio y obligaciones de cumplimiento se reconocen cuando el Grupo 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 puede estimarse de manera fiable. No se reconocen provisiones para pérdidas de explotación futuras.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesario un flujo de salida para liquidar la obligación se determina considerando la clase de obligaciones en su conjunto. Se reconoce una provisión incluso aun cuando la probabilidad de un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones pueda ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de la mejor estimación de la dirección del desembolso necesario para liquidar la obligación presente al final del ejercicio sobre el que se informa. El tipo de descuento usado para determinar el valor actual es un tipo antes de impuestos que refleje las evaluaciones que el mercado actual esté haciendo del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión debida al paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

4.16 Transacciones con otras 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.

4.17 Transacciones en moneda extranjera

La moneda funcional utilizada por el Grupo es el euro. Consecuentemente, las operaciones en otras divisas distintas del euro se consideran denominadas en moneda extranjera y se registran según los tipos de cambio vigentes en las fechas de las operaciones.

Al cierre del ejercicio, los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten aplicando el tipo de cambio en la fecha del balance consolidado. Los beneficios o pérdidas puestos de manifiesto se imputan directamente a la cuenta de resultados consolidada del ejercicio en que se producen.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

4.18 Activos y pasivos corrientes

El Grupo presenta el estado de situación financiera consolidado clasificando activos y pasivos entre corriente y no corriente. A estos efectos son activos o pasivos corrientes aquellos que cumplan los siguientes criterios:

- Los activos se clasifican como corrientes cuando se espera realizarlos o se pretende venderlos o consumirlos en el transcurso del ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente con fines de negociación, se espera realizarlos dentro del periodo de los doce meses posteriores a la fecha de cierre o se trata de efectivo u otros medios líquidos equivalentes, excepto en aquellos casos en los que no puedan ser intercambiados o utilizados para cancelar un pasivo, al menos dentro de los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los pasivos se clasifican como corrientes cuando se espera liquidarlos en el ciclo normal de la explotación del Grupo, se mantienen fundamentalmente para su negociación, se tienen que liquidar dentro del periodo de doce meses desde la fecha de cierre o el Grupo no tiene el derecho incondicional para aplazar la cancelación de los pasivos durante los doce meses siguientes a la fecha de cierre.
- Los instrumentos financieros derivados, que no se mantienen con fines de negociación, se clasifican como corrientes o no corrientes atendiendo al plazo de vencimiento o de liquidación periódica de los mismos.

4.19 Medioambiente

El Grupo realiza operaciones cuyo propósito principal es prevenir, reducir o reparar el daño que como resultado de sus actividades pueda producir sobre el medioambiente.

Las actuaciones de la Sociedad en relación con la protección del medioambiente se tratan de igual forma que el resto de las inversiones, activándose cuando se estima que contribuyen a la generación de ingresos futuros o imputándose como gastos de explotación a resultados del ejercicio en caso contrario. No obstante, la actividad del Grupo, por su naturaleza no tiene impacto medioambiental significativo.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

4.20 Estado de resultado global consolidado

De acuerdo con las opciones establecidas en el apartado 81 de la NIC 1, el Grupo ha optado por presentar de manera separada, por una parte, un estado que muestra los componentes del resultado consolidado ("Cuenta de resultados consolidada") y un segundo estado que, partiendo del resultado consolidado del ejercicio, muestra los componentes de los restantes ingresos y gastos del ejercicio reconocidos directamente en el patrimonio neto ("Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado"). En el "Estado de ingresos y gastos reconocidos consolidado" se presentan los ingresos y gastos generados por el Grupo como consecuencia de su actividad durante el ejercicio, distinguiendo aquellos registrados como resultados en la cuenta de resultados consolidada del ejercicio y los otros ingresos y gastos, de acuerdo con lo dispuesto en la normativa vigente, directamente en el patrimonio neto consolidado. Asimismo, en los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio neto se distingue entre aquéllos que no se reclasificarán a resultados y aquéllos que podrán ser reclasificados a resultados. Con carácter general, los ingresos y gastos reconocidos directamente en el patrimonio se presentan por su importe bruto, mostrándose su correspondiente efecto impositivo en la rúbrica "Impuesto sobre beneficios".

4.21 Estado de flujos de efectivo consolidado

En los estados de flujos de efectivo consolidados, preparados de acuerdo al método indirecto, se utilizan las siguientes expresiones en los siguientes sentidos:

- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiendo por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Actividades de inversión: las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de explotación



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

5. Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo fiscal y otros riesgos. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre su rentabilidad financiera.

La gestión del riesgo está controlada por los Departamento de Administración y Financiero con arreglo a políticas aprobadas por los Consejos de Administración de la sociedad dominante que proporciona las normas para la gestión del riesgo global, así como para materias concretas tales como riesgo de tipo de cambio, riesgo de tipo de interés, riesgo de liquidez, e inversión del excedente de liquidez.

a) Riesgo de liquidez

La previsión de flujos de efectivo se lleva a cabo por parte del Departamento Financiero del Grupo. Éste hace un seguimiento de las necesidades de liquidez del Grupo con el fin de asegurar que cuenta con suficiente efectivo para cumplir las necesidades operativas al tiempo que mantiene suficiente disponibilidad de liquidez en todo momento para que el Grupo no incumpla sus obligaciones financieras.

b) Riesgo de tipo de interés

Como el Grupo no posee activos remunerados importantes, los ingresos y los flujos de efectivo de sus actividades de explotación son bastante independientes respecto de las variaciones en los tipos de interés de mercado.

El riesgo de tipo de interés del Grupo surge de los recursos ajenos a largo plazo. Los recursos ajenos emitidos a tipos variables exponen al Grupo a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los recursos ajenos a tipo de interés fijo exponen al Grupo a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable.

El Grupo 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, el Grupo 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 que soportan un interés.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

En base a los distintos escenarios, el Grupo gestiona el riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo mediante permutas de tipo de interés variable a fijo. Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los recursos ajenos con tipos de interés variable en interés fijo. Generalmente, el Grupo obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que son más bajos que los que estarían disponibles si el Grupo hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, el Grupo se compromete con otras partes a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nominales contratados.

c) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se gestiona a nivel del Grupo. El Grupo define la política de gestión y análisis del riesgo de crédito de sus clientes nuevos antes de proceder a ofrecerles los plazos y condiciones de pago habituales.

El riesgo de crédito se origina, fundamentalmente, por los clientes por alquileres de las inversiones inmobiliarias, así como por los deudores varios. El Grupo evalúa y establece la calidad crediticia que deben poseer sus clientes, teniendo en cuenta su posición financiera, experiencia pasada y otros factores. El Grupo considera que no tiene concentraciones significativas de riesgo de crédito, entendiéndose éste como el impacto que puede tener en la cuenta de resultados consolidada el fallido de las cuentas por cobrar.

El Grupo mantiene su efectivo y otros activos líquidos equivalentes en entidades con la mejor calidad crediticia.

d) Riesgo fiscal

La sociedad está acogida al régimen fiscal de SOCIMI y debe cumplir con una serie de requerimientos tal y como se recoge en la nota 15. El incumplimiento de tales requerimientos implicaría tributar al régimen general.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

6. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2023 y 2022 tiene su origen en la combinación de negocios producida con fecha 14 de mayo de 2021, por la cual la sociedad dominante adquirió el 100% del capital de Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico (nota 1). El movimiento durante el ejercicio 2023 y 2022 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 31.12.2021	<u>98.840</u>
Baja	<u>(34.660)</u>
Saldo a 31.12.2022	<u>64.180</u>
Baja	<u>(19.537)</u>
Saldo a 31.12.2023	<u>44.643</u>

La baja producida en el ejercicio 2022 atiende al traspaso por absorción de valor registrado, relacionado con la revalorización experimentada por los activos inmobiliarios desde la fecha de combinación de negocios procedentes de Montepino Logística (nota 1) sobre los cuales existía una previsión de generación de valor a dicha fecha. De este importe, en el ejercicio 2022 17.682 miles de euros se registraron en la cuenta de resultados y 16.978 en reservas (nota 11) por estar este último importe relacionado con las plusvalías generadas en el ejercicio 2021.

El Grupo considera que dicha revalorización representa la materialización de las expectativas existentes a la fecha de la combinación de negocios, motivo por el cual ha reducido el fondo de comercio en el importe indicado.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Durante el ejercicio 2023 no se han producido revalorizaciones en los citados activos inmobiliarios, no obstante, en base al análisis de recuperabilidad realizado a cierre del ejercicio 2023 sobre el importe de fondo de comercio, se ha identificado que el valor actual de los beneficios que se producirán en los proyectos en curso en los que existían expectativas de revalorización en la fecha de combinación (y que son el origen del fondo de comercio) son inferiores al valor contable del fondo de comercio, registrando por tanto un deterioro en el ejercicio 2023 de 19.537 miles de euros.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

7. Inversiones inmobiliarias

El detalle y movimiento de las partidas incluidas en las inversiones inmobiliarias, teniendo en cuenta la revalorización por el valor razonable, es el siguiente:

	Miles de Euros				
	Terrenos	Construcciones	Instalaciones	Inversión inmobiliaria en curso	Total
Saldo a 31.12.2021	128.872	477.819	20.252	296.684	923.627
Coste	128.872	444.876	20.252	269.585	863.585
Incentivos	-	12.851	-	-	12.851
Variación de valor razonable	-	20.092	-	27.099	47.191
Valor contable	128.872	477.819	20.252	296.684	923.627
Combinación de negocios (Coste)	-	-	-	54.945	54.945
Combinación de negocios (incentivos)	24.236	4.030	497	155.551	184.314
Altas	49.860	35.887	508	(86.255)	-
Traspasos coste	-	-	-	(685)	(685)
Otros movimientos (incentivos)	-	459	-	-	459
Variación de valor razonable	-	(467)	-	46.449	45.982
Traspaso de valor razonable	-	5.737	-	(5.737)	-
Saldo a 31.12.22	202.968	523.465	21.257	460.952	1.208.642
Coste	202.968	484.793	21.257	393.141	1.102.159
Incentivos	-	13.310	-	-	13.310
Variación de valor razonable	-	25.362	-	67.811	93.173
Valor contable 31.12.22	202.968	523.465	21.257	460.952	1.208.642
Altas	1.151	120.261	1.570	85.716	208.698
Traspasos valor razonable	-	105.771	-	(105.771)	-
Otros movimientos (incentivos)	-	2.807	-	-	2.807
Variación de valor razonable	-	(79.672)	-	(88.216)	(167.888)
Saldo a 31.12.23	204.119	672.632	22.827	352.681	1.252.259
Coste	204.119	605.054	22.827	478.857	1.310.821
Incentivos	-	16.117	-	-	16.117
Variación de valor razonable	-	51.461	-	(126.176)	(74.679)
Valor contable 31.12.23	204.119	672.632	22.827	352.681	1.252.259

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

A cierre del ejercicio 2023 se encuentran registrados como mayor valor de inversiones inmobiliarias 16.117 miles de euros (2022: 13.310 miles de euros) correspondientes a la linealización de las carencias (Nota 4.13) que han sido ajustadas como menor ingreso de plusvalía por ajuste a valor razonable.

Respecto a las altas del ejercicio 2023, 39.797 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 23.440 miles de euros a otros costes activables y 145.461 miles de euros a certificaciones de obras (2022: 77.104 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 49.185 miles de euros a otros costes activables y 58.025 miles de euros a certificaciones de obras). Durante el ejercicio 2023 la sociedad ha activado intereses capitalizables por importe de 434 miles de euros (2022: no se activaron intereses).

A fecha de cierre del ejercicio 2023 existen anticipos por importe de 11.563 miles de euros por trabajos realizados para proyectos futuros los cuales no han sido valorados a valor razonable dado que a cierre del ejercicio 2023 están pendientes de formalización en escritura pública (2022: 36 miles de euros). De esta forma los activos inmobiliarios valorados a valor razonable ascienden a 1.239.387 miles de euros, (2022: 1.208.606 miles de euros) atendiendo principalmente a activos inmobiliarios relacionados con el sector logístico, clasificándose como nivel 3 de jerarquía de valor razonable (nota 4.11). En nota 4.3 se identifican las principales variables utilizadas en la valoración realizada por un experto independiente, así como un análisis de sensibilidad en base a variaciones en las principales variables.

A 31 de diciembre de 2023 existen 51 proyectos de los cuales 21 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2023 (2022: 46 proyectos de los cuales 19 han generado rentas monetarias) por importe de 30.824 miles de euros (2022: 23.964 miles de euros), y, adicionalmente, han devengado ingresos por arrendamientos consecuencia de la linealización del periodo de carencia por importe de 2.807 miles de euros (2022: 649 miles de euros) (Ver Nota 14.a), habiendo devengado gasto de explotación en 2023 por importe de 14.790 miles de euros (2022: 10.382 miles de euros), suma del gasto de explotación de las sociedades en las que se encuentran los activos que han generado rentas, no siendo todos ellos directamente relacionados con estos activos.

Tal y como se indica en la Nota 4.3, las inversiones inmobiliarias son valoradas a valor razonable, registrándose las diferencias entre el valor razonable y el coste en el resultado del ejercicio. El valor razonable se ha obtenido en base a la valoración a 31 de diciembre de 2023 de 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 de las promociones y utilizando unas tasas de descuento y tasas de crecimiento dependiendo del estado de la promoción, las cuales se detallan en nota 4.3.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Como consecuencia de la obtención del valor razonable por el experto independiente, indicado en el párrafo anterior, se ha registrado un gasto bruto en el ejercicio por importe de 167.888 miles de euros (2022: ingreso bruto por importe de 45.982 miles de euros). Este gasto bruto se registra en la cuenta de resultados en el epígrafe "Variación de valor de las inversiones inmobiliarias".

a) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2023 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas correspondientes a la fase de construcción por importe de 14.076 miles de euros (2022: 6.770 miles de euros) (Nota 18).

b) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2023 existen préstamos concedidos por entidades financieras con un capital pendiente por importe de 502.821 miles de euros (2022: 282.818 miles de euros) (nota 12), que están garantizadas por inversiones inmobiliarias con un coste de 759.159 miles de euros y un valor razonable de 998.532 miles de euros (2022: 694.047 y 747.470 miles de euros, respectivamente).

c) Bienes bajo arrendamiento operativo

El Grupo cede en alquiler una serie de inmuebles indicados con anterioridad bajo contratos no cancelables de arrendamiento operativo. Estos contratos tienen diferentes periodos de duración en función de la promoción.

El importe total de los cobros futuros mínimos por los arrendamientos operativos no cancelables es el siguiente:

Categoría	Miles de Euros	
	2023	2022
Menos de un año	38.736	32.249
Entre uno y cinco años	226.253	201.565
Entre seis y diez años	211.562	219.865
Más de diez años	354.326	346.473
	830.877	800.152

d) Seguros

El Grupo 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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

8. Análisis de instrumentos financieros

8.1 Análisis por categorías

El valor en libros de cada una de la categoría de instrumentos financieros establecida en la norma de registro y valoración de "Instrumentos financieros" es la siguiente:

Miles de euros					
Activos financieros a largo plazo					
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Derivados y Otros	
2023	2022	2023	2022	2023	2022
Otros activos financieros (Nota 9)	1	-	-	21.415	30.720
1	-	-	-	21.415	30.720

Miles de euros					
Activos financieros a corto plazo					
Instrumentos de patrimonio		Valores representativos de deuda		Otros	
2023	2022	2023	2022	2023	2022
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar (Nota 9)	-	-	-	8.174	2.959
Otros activos financieros (Nota 9)	-	-	-	756	700
Efectivos y otros activos equivalentes (Nota 10)	-	-	-	19.296	26.849
-	-	-	-	28.226	30.508

Miles de euros					
Pasivos financieros a largo plazo					
Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Derivados y Otros	
2023	2022	2023	2022	2023	2022
Derivados	-	-	-	4.476	-
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	492.066	277.251	-	7.791	4.976
492.066	277.251	-	-	12.267	4.976

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Obligaciones y otros valores negociables		Débitos y Otros	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	6.482	164	-	-	39.958	33.501
	6.482	164	-	-	39.958	33.501

8.2 Análisis por vencimientos

El desglose de los activos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 era el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2024	2025	2026	2027	2028	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 9)	-	-	-	-	-	6.842	6.842
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1	1
Derivados	-	-	14.573	-	-	-	14.573
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8.174	-	-	-	-	-	8.174
Otros activos financieros	756	-	-	-	-	-	756
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	19.296	-	-	-	-	-	19.296
Totales	28.226	-	14.573	-	-	6.843	49.642

Ejercicio 2022

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2023	2024	2025	2026	2027	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 9)	-	-	-	-	-	4.742	4.742
Derivados	-	-	-	25.978	-	-	25.978
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	2.959	-	-	-	-	-	2.959
Otros activos financieros	700	-	-	-	-	-	700
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	26.849	-	-	-	-	-	26.849
Totales	30.508	-	-	25.978	-	4.742	61.228

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

El desglose de los pasivos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

Ejercicio 2023

	Miles de euros					
	Pasivos financieros					
	2024	2025	2026	2027	2028	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	6.482	-	369.102	-	98.156	498.548
Derivados	-	-	-	-	2.725	4.476
Fianzas	-	-	-	-	-	7.791
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	39.958	-	-	-	-	39.958
Totales	46.440	-	369.102	-	98.156	550.773

Ejercicio 2022

	Miles de euros					
	Pasivos financieros					
	2023	2024	2025	2026	2027	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 12)	164	-	-	277.251	-	277.415
Fianzas	-	-	-	-	-	4.976
Débitos y partidas a pagar (Nota 12)	33.501	-	-	-	-	33.501
Totales	33.665	-	-	277.251	-	315.892

9. Préstamos y partidas a cobrar

	Miles de euros	
	2023	2022
Préstamos y partidas a cobrar a largo plazo:		
Instrumentos de patrimonio	1	-
Depósitos constituidos a largo plazo	2	2
Fianzas constituidas a largo plazo	6.840	4.740
Derivados (nota 12)	14.573	25.978
	21.416	30.720
Préstamos y partidas a cobrar a corto plazo:		
Depósitos constituidos a corto plazo	756	700
Cientes por ventas y prestaciones de servicios	8.174	2.959
Activos por impuesto corriente	74	74
Otros créditos con las Administraciones Públicas	14.723	20.354
	23.727	24.087

a) Fianzas constituidas a largo plazo

Las fianzas no corrientes atienden a los desembolsos depositados en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles (Nota12).

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

b) Clientes

Dentro del epígrafe de clientes se registran principalmente las rentas facturadas por el arrendamiento de los inmuebles, órdenes de cambio y repercusiones a los inquilinos.

c) Otros créditos con Administraciones Públicas

El saldo reflejado en otros créditos con las Administraciones Públicas atiende a las devoluciones correspondientes por el Impuesto sobre el valor Añadido (IVA), consecuencia de su devengo en las inversiones realizadas en el periodo.

d) Otros activos corrientes

En el epígrafe de otros activos corrientes del balance consolidado se registran 6.611 miles de euros que tienen su origen en inversiones en construcción realizadas en los inmuebles requeridas por los arrendatarios futuros que se recuperará al comienzo del arrendamiento.

e) Derivados de cobertura

A cierre del ejercicio 2023 existen cinco instrumentos financieros de cobertura de interés variable a fijo (swaps) con vencimiento a largo plazo, de los cuales uno de ellos tiene posición de activo por importe de 14.573 miles de euros de valor razonable y los otros cuatro posición de pasivo con un importe acumulado de 4.475 miles de euros de valor razonable. En 2022 existía un único instrumento de cobertura de interés variable a fijo (swaps) con vencimiento a largo plazo y una posición de activo por importe de 25.978 miles de euros.

El Grupo formalizó dichos derivados con el fin de cubrirse los flujos de efectivo de los préstamos suscritos por las diferentes sociedades del Grupo a un tipo de interés variable. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, el Grupo ha procedido a registrar en el patrimonio neto, el valor razonable del derivado, de tal forma que, al cierre del ejercicio 2023 y 2022, el importe registrado en patrimonio neto de los instrumentos de cobertura antes mencionados, refleja una plusvalía de 10.464 miles de euros (25.978 miles de euros al cierre del ejercicio 2022).

f) Periodificaciones a corto plazo

Bajo el epígrafe de “periodificaciones a corto plazo” encontramos gastos anticipados del Grupo, los cuales corresponden principalmente a la comisión de apertura por la financiación disponible, así como a la periodificación de las pólizas de seguro.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

10. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

La composición del efectivo y otros activos líquidos equivalentes es la siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Tesorería	19.296	26.849
	19.296	26.849

A cierre del ejercicio 2023 existen cuentas pignoradas por un importe de 756 miles de euros (2022: 404 miles de euros)

11. Fondos Propios

a) Capital

La Sociedad dominante 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 es 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, está totalmente suscrito y desembolsado. Como consecuencia de la formalización del aumento del capital social, la Sociedad pierde 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 fue de 10,95 euros. Los costes de emisión de esta ampliación ascendieron a 2.657 miles de euros, los cuales fueron registrados directamente contra el patrimonio neto como menores reservas.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

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

A 31 de diciembre de 2023 el capital social de Montepino Logística, S.A. asciende a 85.988 miles de euros, representado por 85.988.040 acciones, de 1 euro de valor nominal cada una de ellas, totalmente suscrito y desembolsado (2022: misma situación).

A 31 de diciembre de 2023 ningún accionista posee más del 10% del capital social (2022: misma situación).

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad dominante 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

b) Prima de emisión

La prima de emisión de la sociedad dominante es de 768.547 miles de euros (2022: 794.976 miles de euros) y está totalmente desembolsada. Durante el ejercicio 2023 se ha llevado a cabo un reparto de dividendos con cargo a prima de emisión por importe de 26.429 miles de euros (2022: 0 euros).

c) Reservas

El detalle de reservas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Reservas de la Sociedad dominante	(35.155)	(23.205)
Reservas consolidadas	78.085	33.533
	42.930	10.328

El importe de las reservas de la Sociedad dominante se compone de las propias reservas reflejadas por la sociedad dominante en sus cuentas anuales individuales, así como otros ajustes propios del proceso de consolidación.

d) Resultado del ejercicio correspondiente a la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado del ejercicio comprendido entre el 31 de diciembre de 2023 y el 31 de diciembre de 2022 de la Sociedad dominante que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

	Miles de euros	
	2023	2022
Base de reparto		
Resultado del ejercicio (Pérdidas)	(30.124)	(1.410)
	(30.124)	(1.410)
Aplicación		
Resultados negativos de ejercicios anteriores	(30.124)	(1.410)
	(30.124)	(1.410)

12. Débitos y partidas a pagar

	Miles de euros	
	2023	2022
Débitos y partidas a pagar a largo plazo:		
Derivado	4.476	-
Prestamos con entidades de crédito	492.066	277.251
Fianzas (Nota 9)	7.791	4.976
	504.333	282.227
Débitos y partidas a pagar a corto plazo:		
Prestamos con entidades de crédito	5.997	-
Intereses devengados no vencidos	485	164
Proveedores de inmovilizado	34.996	28.835
Acreedores	4.850	4.647
Personal	112	19
Pasivos por impuesto corriente	2	-
Otras deudas con Administraciones Públicas	806	248
	47.248	33.913

El importe en libros de otras cuentas a pagar son los mismos que sus valores razonables, debido a su naturaleza a corto plazo, ya que el efecto de descuento no es significativo.

a) Deudas con entidades de crédito

A cierre del ejercicio 2023 existen préstamos con garantía hipotecaria concedidos por entidades financieras por un importe de principal dispuesto a cierre del ejercicio de 502.821 miles de euros (2022: 282.818 miles de euros). Estos préstamos se han registrado a coste amortizado y tienen asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre del ejercicio 2023 por importe de 10.758 miles de euros (2022: 5.567 miles de euros), habiéndose devengado e imputado como gasto financiero durante el ejercicio 2023, 2.336 miles de euros (2022: 1.443 miles de euros).

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Asimismo, durante el ejercicio 2023 la sociedad dominante ha formalizado una línea de crédito con una entidad bancaria, con un límite de 10.000 miles de euros y vencimiento a 12 meses, dispuestos a cierre del ejercicio 6.000 miles de euros.

Con fecha 22 de junio de 2021 el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera, el cual consiste en dos tramos de financiación sobre los que se ha constituido garantía hipotecaria, un Tramo A, por un importe de 273.909 miles de euros, que se encuentra totalmente dispuesto y un Tramo B por importe de 145.211 miles de euros, del que se ha dispuesto a cierre del 2023 un total de 101.334 miles de euros. En diciembre de 2022 se firmó una novación del citado préstamo, tras la novación del préstamo, el periodo de disponibilidad del tramo B se extiende hasta el 30 de junio de 2023 y, únicamente para el inmueble de Málaga hasta el 31 de diciembre de 2024. Este préstamo devenga un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,65% para el tramo dispuesto y una comisión de disponibilidad del 0,6% y tiene un vencimiento único a 22 de junio de 2026. El Tramo A del citado préstamo, tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 97% del principal, de tipo de interés, y el Tramo B del citado préstamo, tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 54% del principal, siendo su valoración positiva de 14.573 miles de euros (2022: 25.978 miles de euros), habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Los costes de apertura totales de este préstamo han ascendido a 10.283 miles de euros, de los cuales 4.142 miles de euros han sido imputados a resultado desde la fecha de formalización del préstamo hasta 31 de diciembre de 2023 y, concretamente, durante el ejercicio 2023 se han imputado a resultado 2.124 miles de euros. Estos préstamos tienen asociados el cumplimiento de una serie de ratios financieros a 31 de diciembre de 2023, los cuales se cumplen de forma satisfactoria

Durante el ejercicio 2023, el Grupo ha firmado nuevos contratos de financiación. Con fecha 28 de abril de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 70.000 miles de euros, dispuesto en su totalidad a cierre del ejercicio 2023. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,4%, y tiene un vencimiento único a 5 años. Este préstamo tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 70% del principal, de tipo de interés, siendo su valoración negativa de 1.471 miles de euros habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Con fecha 21 de julio de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 64.000 miles de euros, dispuesto a cierre del ejercicio un importe de 22.566 miles de euros. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 2%, y tiene un vencimiento único a 6 años. Este préstamo tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 70% del principal, de tipo de interés, siendo su valoración negativa de 1.751 miles de euros habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Con fecha 2 de agosto de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 27.000 miles de euros. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,4%, y tiene un vencimiento único a 5 años. Este préstamo tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 60% del principal, de tipo de interés, siendo su valoración negativa de 602 miles de euros habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Con fecha 26 de octubre de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 3.200 miles de euros. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,25%, y tiene un vencimiento único a 15 años.

Con fecha 22 de noviembre de 2023, el Grupo formalizó un préstamo a largo plazo con una entidad financiera por un importe de 34.500 miles de euros, dispuesto a cierre del ejercicio un total de 4.812 miles de euros. Este préstamo se devenga a un tipo de interés de Euribor a 3 meses más un diferencial de 1,5%, y tiene un vencimiento único a 5 años. Este préstamo tiene asociado un instrumento de cobertura (IRS) por el 60% del principal, de tipo de interés, siendo su valoración negativa de 651 miles de euros habiéndose registrado el impacto en el patrimonio neto como ajustes por cambio de valor.

Tal y como se indica en la Nota 8, todos estos préstamos están garantizados con activos inmobiliarios.

Los costes de apertura totales de los préstamos formalizados en el ejercicio 2023 han ascendido a 4.837 miles de euros, de los cuales 213 miles de euros han sido imputados a resultado durante el ejercicio 2023.



Estos préstamos han devengado unos intereses durante el ejercicio 2023 por importe de 11.646 miles de euros (2022: 5.345 miles de euros), habiéndose capitalizado como mayor valor de inversiones inmobiliarias un importe de 434 miles de euros (2022: no se han capitalizado intereses) (Nota 8). Por otro lado, en el ejercicio 2023 se han devengado unos gastos financieros en concepto de comisión de disponibilidad por importe de 461 miles de euros (2022: 947 miles de euros).

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- c) Información sobre los aplazamientos de pagos efectuados a proveedores. D.A 3ª
"Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio

De acuerdo con lo establecido en la disposición final segunda de la Ley 31/2014, de 3 de diciembre, por la que se modifica la disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, de modificación de la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales, y en relación a la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales sobre aplazamientos de pago a proveedores en operaciones comerciales calculado en base a lo establecido en la Resolución de 29 de enero de 2016 del Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas, la información relativa al ejercicio es la siguiente:

	2023	2022
	Días	
Periodo medio de pago a proveedores	23	17
Ratio de operaciones pagadas	22	16
Ratio de operaciones pendientes de pago	37	21
Miles de euros		
Total pagos realizados	15.914	13.324
Total pagos pendientes	916	882
	2023	2022
Número total de facturas pagadas	1.832	1.272
Volumen monetario total facturas pagadas (miles de euros)	15.914	13.324
Miles de euros		
Número facturas pagadas que cumplen el periodo establecido por la ley morosidad	1.598	1.119
Volumen monetario facturas cumplen ley	14.619	12.831
Porcentaje sobre el número total facturas	87%	88%
Porcentaje sobre el número total de pagos	92%	96%

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

13. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Activos por impuestos diferidos		
- Créditos por bases imponibles negativas	5.007	5.731
- Diferencias temporarias	1.967	1.599
	6.974	7.330
Pasivos por impuestos diferidos		
- Ajustes de consolidación (valoración VR Inversiones inmobiliarias)	(73.304)	(99.630)
	(73.304)	(99.630)
	(66.330)	(92.300)

El movimiento durante los ejercicios 2023 y 2022 en los impuestos diferidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
Impuestos diferidos	Activos Deducibilidad intereses	Variación de valor razonable	Créditos fiscales	Derivados	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.599	(99.630)	5.731	-	(92.300)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	26.326	(724)		25.602
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	368	368
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.599	(73.304)	5.007	368	(66.330)

	Miles de euros				
Impuestos diferidos	Activos Deducibilidad intereses	Variación de valor razonable	Créditos fiscales	Derivados	Total
Saldo a 31 de diciembre de 2021	1.426	(86.539)	6.583	(200)	(78.730)
Combinación de negocios (nota 2.f)	-	(10.360)	4	-	(10.356)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	(3.461)	58	-	(3.403)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	200	200
Otros movimientos	173	730	(914)	-	(11)
Saldo a 31 de diciembre de 2022	1.599	(99.630)	5.731	-	(92.300)

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Respecto a los activos por impuestos diferidos en concepto de créditos por bases imponibles negativas se han registrado compensando los pasivos por impuesto diferido ya que se espera realizar dichos activos y pasivos de forma simultánea, salvo en la sociedad RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda. que se registran como activo por impuesto diferido al no pertenecer al régimen de SOCIMI y considerar que son recuperables.

Los activos por impuesto diferido se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido. Desde la aplicación del régimen de SOCIMI, el grupo no ha registrado nuevos activos por impuesto diferido. El importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende a 59.492 miles de euros (cuota 14.873 miles de euros).

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

Los pasivos por impuesto diferido se determinan en base a la diferencia entre el valor contable de las inversiones inmobiliarias valoradas a mercado (base NIIF) y su valor fiscal (valorado a coste de adquisición, neto de amortización y deterioros del valor que hubieran sido deducibles), con el límite este del valor a la fecha de conversión a SOCIMI en aquellas sociedades que se rigen por dicho régimen (todas excepto El Higuero Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda). Recoge el importe de los impuestos diferidos asociados a las inversiones inmobiliarias del Grupo, que se devengarían en caso de transmisión de dichos activos al valor razonable al cual se encuentran registrados, utilizando para ello la tasa efectiva que sería de aplicación.

Según se indica en la Nota 15 el incremento de valor de las inversiones inmobiliarias adquiridas por sociedades dependientes sujetas a régimen SOCIMI generan diferencias temporarias a tasa fiscal del 0%, motivo por el que no se reconocen pasivo por impuesto diferido alguno en el periodo sujeto a régimen SOCIMI.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

14. Ingresos y gastos

a) Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios corresponde a los ingresos ordinarios procedentes de contratos con clientes por alquileres derivados de la actividad patrimonial del Grupo, que se centra íntegramente en el mercado nacional.

Los ingresos del ejercicio 2023 han ascendido a 36.611 miles de euros (2022: 26.107 miles de euros) los cuales incluyen, por una parte, los ingresos devengados durante el periodo de los incentivos al alquiler a lo largo de la duración mínima del contrato (Nota 4.12) por importe de 2.807 miles de euros (2022: 459 miles de euros) y, por otra parte, las propias rentas ya facturadas por importe de 30.824 miles de euros (2022: 23.641 miles de euros). Adicionalmente, se registra como cifra de negocios las refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles, cuyo importe ha ascendido a 2.516 miles de euros (2022: 1.731 miles de euros). Por otro lado, se han registrado los ingresos devengados en una sociedad del Grupo por importe de 464 miles de euros (2022: 276 miles de euros) en concepto de agente urbanizador.

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2023	2022
Servicios exteriores	(14.313)	(11.639)
Tributos	(1.878)	(1.479)
	(16.191)	(13.118)

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluye fundamentalmente los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 9.703 miles de euros (2022: 8.374 miles de euros) (nota 18).

c) Aprovisionamientos

Los aprovisionamientos registrados en el ejercicio 2023 ascienden a 465 miles de euros (2022: 276 miles de euros), y se corresponden con la actividad de agente urbanizador en las parcelas de terceros, de una de las sociedades dependientes del Grupo, no habiéndose registrado ningún margen por dicha actividad (Nota 4.13)

d) Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la nota 7, se ha registrado un gasto por importe de 167.888 miles de euros como consecuencia de la diferencia entre el valor razonable de los inmuebles inmobiliarios y el coste, apoyado en tasaciones obtenidas por un experto independiente.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

e) Gastos de personal

Los gastos de personal atienden únicamente a 4 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2023, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 18).

15. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

A 31 de diciembre de 2023 la base imponible fiscal ha sido calculada partiendo del resultado contable del ejercicio más el efecto de la variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias, así como las diferencias temporales por las limitaciones existentes. A fecha de cierre de las cuentas anuales, el Grupo no ha registrado un activo por impuesto diferido por este concepto, al estar sujeto, en general, a un tipo fiscal del 0% por estar acogida la Sociedad dominante y la mayor parte de las sociedades dependientes al régimen SOCIMI, salvo El Higuero Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda.

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2023 y 2022, como agregación de los importes que tributan a nivel individual, es la siguiente:

2023	Miles de euros		
	Cuenta de resultados consolidada		Total
	Aumentos	Disminuciones	
Resultado contable después de impuestos			(156.844)
Impuesto sobre sociedades			(25.604)
			(182.448)
Diferencias permanentes	40		40
Diferencias temporarias			
• Ajustes de consolidación			
o Ajustes por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	167.888	-	167.888
o Absorción revalorización inversiones inmobiliarias	19.536	-	19.536
o Ajuste por amortización contable	-	(17.517)	(17.517)
o Ajuste por deterioros de inversiones en empresas del grupo	-	(28.324)	(28.324)
o Ajuste por deterioro en inmuebles	-	(13.422)	(13.422)
• Amortización revaloración	5.180	-	5.180
• Deterioro de participadas	28.324	-	28.324
• Deterioro de inversiones inmobiliarias	13.422	-	13.422
• Límite deducibilidad gastos financieros	6.212	-	6.212
• Otras diferencias temporarias	21	-	21
Base imponible			(1.088)

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Dentro de la base imponible se incluye el resultado fiscal aportado por las sociedades que no se rigen por el régimen SOCIMI, cuyo resultado fiscal aportado asciende a unas pérdidas de 735 miles de euros.

2022	Miles de euros		
	Cuenta de resultados consolidada		
	Aumentos	Disminuciones	Total
Resultado contable después de impuestos			32.604
Impuesto sobre sociedades			3.403
			36.007
Diferencias permanentes			
• Ajustes de consolidación			
o Diferencia negativa de consolidación	-	(3.795)	(3.795)
• Gastos de ampliación de capital	-	(2.657)	(2.657)
Diferencias temporarias			
• Ajustes de consolidación			
o Ajustes por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	-	(45.982)	(45.982)
o Absorción revalorización inversiones inmobiliarias	17.682	-	17.682
o Ajuste por amortización contable	-	(14.351)	(14.351)
• Amortización revalorización	4.704	-	4.704
Base imponible			(8.392)

La Sociedad dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI. Tal y como se indica en la Nota 4.5, la tributación de este régimen se construye sobre un tipo general 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 Sociedad dominante y las sociedades dependientes acogidas al régimen SOCIMI estarán sometidas 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%.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

- 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 IS, debiendo tributar -y en su caso regularizarse- al tipo general del 25%, teniendo en consideración lo dispuesto en el artículo 125.3 de la Ley del IS.

En relación con las diferencias temporarias generadas por los ajustes de consolidación, tanto en el ejercicio 2023 como 2022, se han recogido principalmente los ajustes por valoración a valor razonable de las inversiones inmobiliarias, los ajustes por amortización contable y la baja del fondo de comercio. Adicionalmente, en el ejercicio 2023 se recogen los ajustes de consolidación por deterioros de participación en empresas del grupo por la sociedad dominante y los propios deterioros de inmuebles indicados previamente.

Por otra parte, las diferencias temporales positivas corresponden fundamentalmente a diferencias entre amortización contable y fiscal consecuencia de las fusiones indicadas en la nota 2.f. al deterioro de participación en empresas del grupo no deducibles, a los propios deterioros de inmuebles y al límite de deducibilidad de gastos financieros.

El Impuesto sobre Sociedades corriente es el resultado de aplicar el 25% sobre las bases imponibles fiscales de aquellas sociedades que han obtenido base imponible positiva fuera del régimen SOCIMI, salvo en el caso de la sociedad ubicada en Portugal cuyo tipo impositivo es el 21%.

El (gasto)/ingreso por el Impuesto sobre Sociedades se compone de:

	Miles de euros	
	2023	2022
Impuesto diferido	25.604	(3.403)
	25.604	(3.403)

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

A 31 de diciembre de 2023 el Grupo tiene activadas bases imponibles negativas generadas por importe de 20.032 miles de euros. Los activos por impuesto diferido se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido. Desde la aplicación del régimen de SOCIMI, el grupo no ha registrado nuevos activos por impuesto diferido. El importe total acumulado de bases imponibles negativas no activadas asciende a 59.492 miles de euros (cuota 14.873 miles de euros).

Las sociedades del Grupo tienen pendientes de inspección por las autoridades fiscales los 4 últimos ejercicios de los principales impuestos que le son aplicables, desde la constitución de las sociedades en el caso de que la fecha de constitución sea posterior a los 4 años indicados.

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción de cuatro años. Los Administradores de la Sociedad no esperan que se deriven pasivos adicionales de importancia como consecuencia de eventuales inspecciones de los ejercicios abiertos.

Como consecuencia, entre otras, de las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como consecuencia de una inspección. En todo caso, los Administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarán significativamente a las Cuentas Anuales consolidadas.

16. Resultado financiero

	Miles de euros	
	2023	2022
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	10	18
	10	18
Gastos financieros (nota 12):		
Gastos financieros por intereses de préstamos	(12.125)	(6.258)
Gastos de apertura de préstamos	(2.338)	(1.598)
Otros gastos financieros	(42)	(42)
	(14.505)	(7.898)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros (nota 12)	1	(4)
Resultado financiero	(14.494)	(7.884)

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Durante el ejercicio 2023, se han imputado como gasto financiero 2.338 miles de euros (2022: 1.443 miles de euros) correspondiente al coste amortizado asociado a los préstamos indicados en la nota 12 y, adicionalmente, en el ejercicio 2022 se imputaron 155 miles de euros (Nota 12) consecuencia de la cancelación de préstamos. Durante el ejercicio 2023, no se ha producido ninguna cancelación de préstamos

17. Retribución a los administradores y Alta dirección

Retribución a los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante

Los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han realizado con la Sociedad dominante ni con Sociedades del Grupo operaciones ajenas al tráfico ordinario o en condiciones distintas a las de mercado.

Durante el ejercicio 2023, los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante no han devengado ni percibido remuneración alguna en concepto de sueldos y salarios, si bien han devengado 30 miles de euros (2022: 30 miles de euros) en concepto de dietas por asistencia a los consejos de administración.

Durante el ejercicio 2023 y 2022, no se ha realizado ninguna aportación en concepto de fondos o planes de pensiones a favor de los miembros del Consejo de Administración de la Sociedad dominante.

No se han realizado anticipos o créditos de los miembros del Consejo de Administración durante el Ejercicio. Tampoco se han satisfecho, total o parcialmente, primas de seguro de responsabilidad civil de los administradores. En el ejercicio anterior tampoco.

Al cierre del ejercicio 2023 y 2022 hay 7 consejeros no empleados, todos ellos hombres.

Retribución a la Alta Dirección

La Sociedad considera que no existe personal de alta dirección adicional ya que las funciones propias de la alta dirección son realizadas de forma externa por otra Sociedad (Nota 18).

Situaciones de conflicto de interés de los Administradores

En el deber de evitar situaciones de conflicto con el interés de la Sociedad dominante, durante el ejercicio los administradores que han ocupado cargos en el Consejo de Administración de la Sociedad dominante han cumplido con las obligaciones previstas en el artículo 228 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Asimismo, tanto ellos como las personas a ellos vinculadas, se han abstenido de incurrir en los supuestos de conflicto de interés previstos en el artículo 229 de dicha ley.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

18. Otras operaciones con partes vinculadas

El desglose por sociedades de las transacciones realizadas, así como los saldos a cierre del ejercicio con partes vinculadas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2023	2022
Transacciones:		
Compra de inversiones inmobiliarias y servicios de gestión de obra (Nota 8)		
Otras partes vinculadas:		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	8.813	3.668
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	5.263	3.102
Recepción y prestación de servicios (otras partes vinculadas):		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	5.860	5.122
-Bankinter, S.A.	-	5.745
- Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	3.881	-
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	(38)	(36)
	23.779	17.601

	Miles de euros	
	2023	2022
Saldos a pagar y a cobrar:		
Otras partes vinculadas:		
-Valfondo Gestión, S.L.U.	(2.060)	(1.735)
-Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.U.	46	-
-Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	(157)	(7)
-Bankinter, S.A.	(992)	(934)
	(3.163)	(2.676)

Estos saldos a pagar con partes vinculadas se han registrado en el ejercicio 2023 y 2022 dentro del epígrafe de "Acreedores varios". Los saldos a cobrar durante el ejercicio 2023 se registraron en "Clientes por ventas y prestaciones de servicios".

Estas transacciones se han realizado a valor razonable.

La recepción de servicios por parte de Valfondo Gestión, S.L.U atienden, a los servicios de llevanza de la contabilidad, a los servicios de gestión de propiedades, y 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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece 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 2023 y 2022 no se ha registrado importe alguno por tal comisión, dado que la rentabilidad mínima requerida para su devengo no se cumple a tal fecha.

Aunque no existe relación accionarial con la Sociedad, se considera parte vinculada según NIC 24 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.

La recepción de servicios por parte de Bankinter Investment Sgeic, S.A.U., (anteriormente prestados por parte de Bankinter, S.A., ya que se ha producido traspaso entre Bankinter S.A. y Bankinter Investment Sgeic, S.A.U durante el ejercicio 2023), atienden, por una parte, a los servicios en concepto de gestión, y por otra parte a servicios de asesoramiento, estructuración y colocación de capital de la sociedad entre sus inversores en las ampliaciones de capital de la sociedad, ambos en virtud del "Contrato de asesoramiento estratégico" con fecha 14 de mayo de 2021.

Dentro de la prestación de servicios con Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. durante el ejercicio 2023 no hay ningún gasto derivado de la comisión de comercialización y estructuración, al no haberse producido ninguna ampliación de capital (2022: 2.492 miles de euros).

Adicionalmente, en dicho contrato, se establece 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, al igual que en el caso de Valfondo Gestión, S.L.U., no se ha registrado importe alguno por tal comisión dado que la rentabilidad mínima requerida no se cumple a fecha de cierre del ejercicio 2023 y 2022.

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

En cumplimiento de lo dispuesto en 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 en relación con la Sociedad dominante:

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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

Las reservas procedentes de ejercicios anteriores a la aplicación del régimen fiscal establecido en esta Ley ascendían a un importe negativo de 6.358 miles de euros.

- 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.

En el ejercicio 2022 se generaron unas reservas negativas por importe de 1.410 miles a las que se les aplicó un tipo de gravamen del 0%.

- 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, al no haberse generado beneficios desde la fecha de aplicación del régimen SOCIMI.

- 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 la sociedad dominante no ha distribuido dividendos con cargo a reservas distintas de la prima de emisión.

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

No es de aplicación, al no haberse generado beneficios desde la fecha de aplicación del régimen SOCIMI.

- 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

2023

Sociedad	Inmueble	Fecha de compra	Fecha de inicio obra	Fecha fin obra/ofrecimiento arrendatario
Montepino Logística Socimi, S.A.	MADRID - Parla	18/06/2021	21/06/2021	15/09/2021
	ALICANTE 1	16/06/2021	05/07/2022	23/09/2022
	ALICANTE 2	16/06/2021	N/A	N/A
	ALICANTE 3	26/07/2022	N/A	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza	27/05/2022	27/12/2022	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	N/A	N/A
	VALENCIA – Alaquas 2	26/12/2023	N/A	N/A
	ZARAGOZA - LAPESA	21/12/2023	N/A	N/A

Sociedad dependiente	Fecha adquisición
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	14/05/2021
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	14/05/2021
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	14/05/2021
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	14/05/2021
Montepino Logística Zaragoza, S.L.U.	14/05/2021
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	06/07/2021
Montepino Logística Levante, S.L.U.	28/05/2021
Inmobisanro, S.L.U.	01/07/2022
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	01/08/2022
El Higuero 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 la tabla anterior. Las sociedades El Higuero Logística S.L.U y Ribatejo Plataforma Logística, LDA, quienes a fecha de cierre del ejercicio no se encontraban acogidas al régimen fiscal SOCIMI, cumplen con los requisitos del art.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, al no haberse generado hasta la fecha resultado positivo.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

(Expresada en miles de euros)

20. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2023 y 2022 se han obtenido certificaciones LEED que acreditan el cumplimiento de los edificios con los estándares de ecoeficiencia y sostenibilidad requeridos. Estas certificaciones se obtienen como consecuencia de la utilización de materiales en las diversas promociones ejecutadas que cumplen con creces los estándares de calidad exigidos.

21. Hechos posteriores al cierre

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

22. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los 2023 y 2022 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC han sido los siguientes:

2023				Miles de euros		
Conceptos	PwC	Otras sociedades de la red de PwC		Total		
Servicios de auditoría	84	-		84		
Otros servicios de verificación	-	-		-		
Asesoramiento fiscal	-	-		-		
Total	84	-		84		
2022				Miles de euros		
Conceptos	PwC	Otras sociedades de la red de PwC		Total		
Servicios de auditoría	69	-		69		
Otros servicios de verificación	9	-		9		
Asesoramiento fiscal	-	-		-		
Total	78	-		78		

ANEXO I SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

EJERCICIO 2023	Miles de Euros Valor contable en sociedad dominante	Fecha constitución	% Control	Capital	Fondos propios (Miles de euros)		
					Reservas	Otras partidas	Aportaciones de socios
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	265.038	27/12/2017	100%	135	208.492	(14.434)	(16.922)
Montepino Logística Last Mile, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	83.467	29/10/2018	100%	3	63.155	(991)	289
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	56.901	07/08/2019	100%	3	-	(1814)	(801)
Montepino Logística Guadalajara 2, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	67.998	03/07/2018	100%	15	54.867	(1.767)	(521)
Montepino Logística Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3	-	(11)	(9)
Montepino Logística Zaragoza, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	9.064	28/03/2021	100%	3	-	(124)	(99)
Montepino Logística Ruseñor, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	42.699	24/04/2018	100%	85	3.950	(4.522)	(452)
Inmobisanro S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	139.909	30/12/2004	100%	4	15.573	(428)	(3.573)
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisboa)	59.957	01/08/2022	100%	3	-	(85)	(576)
El Higueron Logística S.L, Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	3	21/12/2022	100%	3	-	-	(7)

EJERCICIO 2022	Miles de Euros Valor contable en sociedad dominante	Fecha constitución	% Control	Fondos propios (Miles de euros)				
				Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del periodo	Aportaciones de socios
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	325.640	27/12/2017	100%	135	246.639	(8.643)	(5.791)	1.134
Montepino Logística Last Mile, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	87.762	29/10/2018	100%	3	57.051	(992)	493	11.962
Montepino Logística Torija, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	43.852	24/11/2017	100%	292	-	(2.305)	168	29.949
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	56.605	07/08/2019	100%	3	-	(1.087)	(727)	30.029
Montepino Logística Coslada 2, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	4.259	13/11/2019	100%	3	-	(180)	(101)	4.019
Montepino Logística Guadalaajara 2, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	54.818	03/07/2018	100%	15	-	(1.279)	(488)	43.349
Montepino Logística Illescas 2, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	15.713	28/03/2021	100%	3	-	(2)	(138)	15.710
Montepino Logística Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3	-	(2)	(9)	70
Montepino Logística Zaragoza, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	1.364	28/03/2021	100%	3	-	(65)	(59)	1.380
Montepino Logística Barcelona, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	6.051	3/07/2018	100%	3	-	(233)	(62)	3.468
Montepino Logística Ruiseñor, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	42.999	24/04/2018	100%	85	(12.370)	(3.995)	(526)	54.000
Inmobisanro S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	97.766	30/12/2004	100%	4	-	(10)	(417)	70.395
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisboa)	34.506	01/08/2022	100%	3	-	-	(84)	34.503
El Higuaron Logística S.L, Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	3	21/12/2022	100%	3	-	(8.643)	-	-

MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En cumplimiento de la normativa vigente, se presenta este informe de gestión referido al ejercicio 2023, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

Escenario macroeconómico

En 2023, la economía española mantuvo un notable dinamismo en la primera parte del año, ralentizándose la actividad en el tercer trimestre y volviendo a acelerarse al final del año. Finalmente, el PIB español avanzó un 2,5% en 2023, un avance importante de la actividad sobre todo teniendo en cuenta el contexto de ralentización económica y la continuidad en el ciclo de subidas de tipos de interés en el que los bancos centrales subieron los tipos de referencia hasta niveles no vistos desde el año 2000. Concretamente, el tipo de interés de referencia del Banco Central Europeo ha escalado en el año 2023 desde el 2,50% hasta el 4,50%.

Como se esperaba que sucediera al inicio del ejercicio, la demanda interna ha sostenido el crecimiento durante el año debido en gran parte al consumo de los hogares, ya que la inversión no ha despuntado de la mano de los fondos europeos, como sería deseable y previsible.

La demanda externa ha dejado de ser un impulsor del crecimiento, como venía ocurriendo en los últimos tiempos y desde abril ya ha comenzado a drenar al crecimiento trimestral del PIB, si bien en términos interanuales en el último trimestre del año no contribuyó al crecimiento, pero tampoco lo frenó. El comercio de bienes no consigue remontar, a pesar del buen arranque de año que registró. El motivo reside en la ralentización económica más acusada de nuestros principales socios comerciales. En la demanda externa la luz la pone el buen desempeño del sector turístico, que cerró el año superando las cifras —tanto en pernoctaciones como en llegadas de visitantes internacionales, también en gasto (aunque buena parte del incremento se explica por el importante incremento de los precios que ha acometido el sector)— del año récord que fue 2019.

El mercado laboral ha resistido y ha tenido una evolución favorable durante 2023 (los ocupados han aumentado en más de 700.000 personas, el mayor incremento anual de la serie histórica, solo superado por 2021, el año posterior a la pandemia), si bien en los últimos meses del año se ha producido una normalización del ritmo de avance del empleo. La tasa de paro, por su parte, está registrando ligeros incrementos, pero se mantiene en el orden del 12%, no siendo esperable que se deteriore sustancialmente en los próximos trimestres.

La inflación general, aunque con baches a lo largo del año, se ha ido reduciendo y cierra el año en el 3,1%, muy debajo del 5,7% de cierre de 2022. Se espera que continúe así el próximo año, aunque los niveles promedios seguirán todavía por encima del objetivo del 2%.



MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

En el mercado logístico, el año 2023 ha sido un buen año, pero con cifras de contratación inferiores a los dos extraordinarios años anteriores, volviendo a niveles de 2019. A nivel de contratación de nuevo espacio logístico el año ha terminado con más de 900 mil m² contratados, lo que ha supuesto un ligero descenso respecto al año anterior. En cuanto a la inversión en el sector las cifras han sido muy inferiores a 2022, con un descenso de alrededor del 40%, motivado principalmente por el mayor coste financiero y la expansión de yields en todos los sectores, volviendo a niveles medios pre-covid.

A lo largo del año hemos visto como ha continuado el crecimiento de rentas que comenzó en 2022, para ajustarse a los mayores costes de desarrollo de nuevas plataformas logísticas: financieros y de construcción. Este incremento varía según el mercado, pero de media arroja una subida superior al 5%, siendo en algunos mercados superior al 10%.

Situación del Grupo

El Grupo ha seguido centrado en el crecimiento mediante la ampliación de sus activos en cartera, consolidando los proyectos iniciados en los años anteriores e iniciando nuevos proyectos. En el año 2023 el Grupo ha entregado un total de 220.500 m² de nuevas construcciones logísticas a sus clientes (todos ellos pre alquilados), lo que ha implicado un incremento del 40% de la cifra de negocio respecto al ejercicio anterior, alcanzando los 36,6 millones de euros. de alquileres anuales.

Durante este periodo el Grupo ha alcanzado compromisos de arrendamiento para la construcción de inmuebles logísticos bajo la modalidad de llave en mano por un total de superficie de más de 150.000 m², alcanzando un 97% de ocupación en la cartera operativa. Cabe destacar la incorporación a la cartera de 2 nuevos clientes.

A 31 de diciembre de 2023 el grupo cuenta con 51 proyectos, de los cuales 25 están operativos (21 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2023). De estos proyectos se encuentran en fase de construcción 11 activos que representan una superficie total de alquiler de más de 348.000 m² y que implicarán un incremento anual de la cifra de negocio de 18,8 millones de euros una vez entregados a los clientes.

El importe neto de la cifra de negocio del grupo durante el ejercicio ha ascendido a 36,6 millones de euros lo que representa un incremento del 40% respecto al ejercicio precedente. Cabe destacar el excelente comportamiento de nuestros clientes que ha implicado una tasa nula de impago de rentas. El EBITDA, calculado como resultado de explotación eliminando el impacto del deterioro del fondo de comercio y la variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias, se ha situado en 19,5 millones de euros frente a los 15,6 del ejercicio anterior (25% de incremento).

MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

Sin embargo, a pesar de los buenos resultados operativos del ejercicio, el resultado económico ha venido marcado por el impacto negativo en la valoración de los activos del grupo derivado del incremento de yields consecuencia de la subida de los tipos de interés por parte del Banco Central Europeo. El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a un importe negativo de 167,9 millones de euros. A pesar de la caída de valoración indicada, el valor de los activos inmobiliarios se ha incrementado en 43 millones de euros hasta alcanzar la cifra de 1.252 millones de euros.

El grupo ha seguido absorbiendo el Fondo de Comercio generado en la primera consolidación, registrando con cargo a resultados del 2023 un importe de 19,5 millones de euros (17,7 millones de euros en 2022).

El grupo cuenta con una situación financiera sólida que le permitirá atender sus compromisos futuros. Las financiaciones bancarias concedidas con disposiciones pendientes, así como financiaciones en curso permitirán al grupo atender las obligaciones en el corto plazo derivadas de la estrategia de fuerte crecimiento mantenida. El grupo cuenta con un patrimonio neto de 751 millones de euros, lo que sitúa su coeficiente de solvencia en el 54,8%, calculado como el cociente entre patrimonio neto y total pasivo.

Desde el 6 de junio de 2023, las acciones de la Sociedad dominante 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.

Contexto y perspectivas futuras

De cara a 2024, se espera una desaceleración del crecimiento del PIB español hasta el 1,8%, donde el crecimiento se ralentizará en el arranque del año e irá ganando dinamismo conforme avance el ejercicio, al compás de nuestros principales socios comerciales. El mercado laboral, en línea con la actividad, moderará su dinamismo el próximo año, si bien seguirá robusto.

El principal soporte de la actividad será la demanda interna, donde los fondos NGEU deberían jugar un papel importante, si finalmente logran acelerar el ritmo de ejecución de los proyectos, que hasta ahora no se ha conseguido y cuyo impacto económico retrasará, según se desprende del aplazamiento que solicitó el gobierno español en la Adenda al Plan de Recuperación —y que se aprobó por la Comisión Europea el pasado mes de septiembre— de numerosos hitos y objetivos. Los hogares también se van a ver favorecidos por el aumento de las rentas reales, tras la pérdida de poder adquisitivo experimentada en estos dos últimos años.

En lo que se refiere a la política monetaria el ciclo de normalización monetaria podría iniciarse a finales de la primera mitad del 2024, siendo previsible que el BCE reduzca los tipos de interés varias veces durante el año.

MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El año 2024 se presenta como un año de transición donde parece que se ha alcanzado el pico de inflación y tipos de interés. Existe una gran expectativa sobre el posible inicio de una fase de compresión de yields que favorecería el incremento de valor de los activos. En la parte de la demanda, ésta continúa muy sólida por la parte de ocupantes y manteniendo la tendencia alcista de rentas en las principales áreas logísticas. El mayor impacto del alza de costes de construcción como de la importante subida de los costes financieros ya ha pasado y volveremos a ver una recuperación en el mercado de inversión y de proyectos contruidos a riesgo, si bien nuestra actividad está centrada en la construcción llave en mano con contratos de arrendamiento a largo plazo.

En este entorno, el grupo va a seguir centrándose su actividad en la promoción y alquiler de espacios logísticos con un plan de crecimiento que le permitirá seguir como referente a escala nacional, manteniendo la competitividad, eficacia y calidad que le caracterizan. El Grupo tiene previsto entregar en 2024 a sus clientes 245.000 m² de edificios logísticos (todos pre alquilados).

Gestión del riesgo financiero

Las actividades del Grupo están expuestas a diversos riesgos financieros: riesgo de mercado (riesgo del tipo de interés), riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo fiscal. El programa de gestión del riesgo global del Grupo se centra en la incertidumbre de los mercados financieros y trata de minimizar los efectos potenciales adversos sobre la rentabilidad financiera de las Sociedades.

El grupo lleva a cabo una gestión prudente del riesgo de liquidez, fundada en el mantenimiento de suficiente efectivo y la disponibilidad de financiación para atender sus compromisos.

El grupo gestiona el riesgo de interés derivado de las operaciones de financiación a tipo de interés variable mediante la contratación de coberturas.

Sostenibilidad

Manteniendo su compromiso de transparencia y de divulgación de información no financiera, el Grupo ha presentado su memoria anual de sostenibilidad referente al ejercicio 2022, elaborada según los requisitos y principios establecidos en la Guía para elaboración de Memorias de Sostenibilidad elaborada por Global Reporting Initiative (GRI) y la guía de buenas prácticas para los informes de Sostenibilidad de European Real Estate Association (EPRA Best Practices Recommendations for Sustainability Reporting (EPRA sBPR)), la cual fue verificada por un tercero independiente. A fecha actual se está en proceso de elaboración de la memoria de sostenibilidad de 2023 la cual incluirá por primera vez la medición del avance de cumplimiento de objetivos establecidos en la hoja de ruta ESG aprobada en 2022 por el Consejo de Administración de la sociedad matriz.

Al igual que en años anteriores, el Grupo mejoró sus resultados en el Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB), el índice líder en la evaluación de factores ESG en el sector inmobiliario.

MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Grupo ocupa el primer lugar entre sus comparables de Europa en el Standing Investments Benchmark, el índice que evalúa la gestión y el rendimiento en cuestiones medioambientales, sociales y de gobernanza. El Grupo obtuvo una puntuación de 92 sobre 100 en este capítulo, lo que supone una mejora de cuatro puntos respecto a 2022.

Paralelamente, el Grupo también mejoró su desempeño en el Development Benchmark, que evalúa la incorporación de criterios ESG en el desarrollo de proyectos inmobiliarios. El GRESB ha otorgado al Grupo una puntuación de 98 puntos sobre 100 (frente a los 94 de 2022), lo que la sitúa en tercera posición respecto a sus homólogas y le permite ascender cuatro puestos en un año.

Desde su primera aparición en este ranking, en 2020, el Grupo ha conseguido mejorar cada año su puntuación en los dos índices inmobiliarios de GRESB. Así, la puntuación del Grupo ha mejorado un 68,5% en el Standing Investments Benchmark y un 78,2% en el Development Benchmark desde su debut.

El Grupo ratifica su liderazgo ESG al obtener en 2023 por segundo año consecutivo la máxima calificación de 5 estrellas verdes en ambas evaluaciones y logra el pleno de puntos en los criterios que inciden en aspectos sociales y de gobernanza.

En cuanto a la Promoción y Gestión de Edificios Sostenibles, en 2023 el Grupo sumó nuevas certificaciones de diseño y construcción sostenibles a su portfolio. Dentro de la certificación LEED, se han obtenido 5 nuevos certificados nivel Gold y un nuevo certificado nivel Platinum. Igualmente, el desarrollo del Polígono Pradillos II en Illescas ha sido realizado bajo estrictos criterios de sostenibilidad, ejecutándose siguiendo el esquema de certificación BREEAM Urbanismo. Este certificado, que garantiza los más altos estándares de construcción sostenible en proyectos de gran envergadura y permite certificar de forma independiente la sostenibilidad de las propuestas de desarrollo en las fases iniciales de planeamiento urbanístico, convierte a este proyecto en un complejo logístico a la vanguardia en España, ya que son muy pocos los proyectos con este sello en nuestro país.

Otras cuestiones

El grupo cuenta con 7 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2023, siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U

El periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 23 días.

Durante el ejercicio 2023 no se ha llevado a cabo ninguna actividad en materia de I+D.

Durante el ejercicio la Sociedad dominante, por sí misma o por cuenta de un tercero, no ha adquirido ni realizado ningún tipo de negocio con acciones propias. Ninguna empresa del grupo tiene acciones de autocartera.

MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

**INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO
FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

Acontecimientos posteriores al cierre

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa al Grupo.



MONTEPINO LOGISTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES CONSOLIDADAS E INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023

El Consejo de Administración de la sociedad Montepino Logística SOCIMI, S.A. en fecha 18 de marzo de 2024, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 253 del texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 44 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales consolidadas y el Informe de gestión consolidado del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2023, 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.

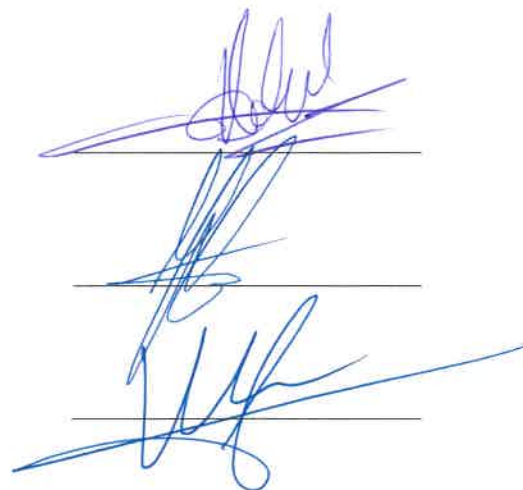
- a) Balance consolidado al cierre del ejercicio 2023.
- b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio 2023.
- c) Estado resultado global consolidado correspondiente al ejercicio 2023.
- d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio 2023.
- e) Estado de flujos de efectivo consolidado del ejercicio 2023.
- f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2023.
- g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2023.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan Jose Vera Vera
Vicepresidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal



D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Victor Martí Gilabert
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero

