

Montepino Logística SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes

Informe de auditoría

Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025

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 2025, 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 2025, 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.

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 1.542.684 miles de euros. De acuerdo con lo indicado en la nota 4.5 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. Las valoraciones son realizadas conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC), cuya metodología ha sido descrita en la nota 4.5 de la memoria consolidada. 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, capacidad e independencia.

Hemos comprobado que las valoraciones han sido realizadas de acuerdo con la metodología aceptada. 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 rentabilidades de salida (exit yields) y las tasas de descuento y de crecimiento de rentas empleadas.

Hemos realizado pruebas para contrastar la exactitud de los datos más relevantes suministrados por la dirección a los valoradores.

Por último, hemos evaluado los desgloses correspondientes en las notas 4.5 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 la valoración de las inversiones inmobiliarias.

Otra información: Informe de gestión consolidado

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión consolidado del ejercicio 2025, 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 2025 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.
- Planificamos y ejecutamos la auditoría del Grupo para obtener evidencia suficiente y adecuada en relación con la información financiera de las entidades o de las unidades de negocio del Grupo como base para la formación de una opinión sobre las cuentas anuales consolidadas. Somos responsables de la dirección, supervisión y revisión del trabajo realizado para los fines 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)

23 de marzo de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 08/26/00307

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 2025



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025**

(Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		1.574.279	1.492.625
Inmovilizado intangible	6	19.927	33.064
Fondo de comercio de consolidación		19.927	33.064
Inversiones inmobiliarias	7	1.542.684	1.442.091
Inversiones financieras a largo plazo	8,9	8.448	14.766
Instrumentos de patrimonio		1	1
Derivados		-	6.840
Otros activos financieros		8.447	7.925
Activos por impuesto diferido	14	3.200	2.616
Periodificaciones a largo plazo		20	88
ACTIVO CORRIENTE		37.917	17.947
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	14.514	-
Existencias		29	29
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	8,9	8.791	9.345
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		7.629	5.503
Activos por impuesto corriente		74	74
Otros créditos con Administraciones Públicas		1.088	3.768
Inversiones financieras a corto plazo	8,9	2.685	404
Derivados		2.178	-
Otros activos financieros		507	404
Periodificaciones a corto plazo		526	1.032
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8,11	11.372	7.137
TOTAL ACTIVO		1.612.196	1.510.572

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025

(Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2025	2024
PATRIMONIO NETO		825.241	777.754
Fondos propios	12	825.748	774.882
Capital		85.988	85.988
Prima de emisión		700.318	768.547
Reservas		(44.294)	(113.691)
Resultado del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante		83.736	34.038
Ajustes por cambio de valor	12	(507)	2.872
PASIVO NO CORRIENTE		341.457	674.889
Provisiones a largo plazo		81	36
Deudas a largo plazo	8,13	262.401	599.043
Derivados		2.902	4.322
Deudas con entidades de crédito		249.743	586.055
Otros pasivos financieros		9.756	8.666
Pasivos por impuesto diferido	14	78.975	75.810
PASIVO CORRIENTE		445.498	57.929
Pasivos vinculados con activos no corrientes mantenidos para la venta		8.726	-
Deudas a corto plazo	8,13	432.402	49.221
Deudas con entidades de crédito		412.758	12.266
Otros pasivos financieros		19.644	36.955
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,13	4.266	8.505
Acreedores varios		3.068	7.832
Personal		77	103
Pasivos por impuesto corriente		713	3
Otras deudas con las Administraciones Públicas		408	567
Periodificaciones a corto plazo		104	203
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		1.612.196	1.510.572

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

CUENTA DE RESULTADOS CONSOLIDADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	15	61.698	47.560
Prestaciones de servicios		61.698	47.560
Trabajos realizados por la empresa para su activo fijo		75	83
Aprovisionamientos	15	(127)	(236)
Gastos de personal		(629)	(603)
Sueldos, salarios y asimilados		(515)	(485)
Cargas sociales		(114)	(118)
Otros gastos de explotación	15	(21.230)	(19.209)
Servicios exteriores		(18.614)	(17.185)
Tributos		(2.616)	(2.024)
Deterioro y resultado por enajenaciones de inmovilizado		2.967	-
Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas	15	-	13.296
Resultado por la pérdida de control de una dependiente		-	13.296
Otros resultados		(79)	20
Variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias	7	87.132	32.565
Deterioro del fondo de comercio	6	(13.137)	(11.579)
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		116.670	61.897
Ingresos financieros		82	250
Gastos financieros		(26.087)	(21.259)
RESULTADO FINANCIERO	17	(26.005)	(21.009)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		90.665	40.888
Impuestos sobre beneficios	16	(6.929)	(6.850)
RESULTADO CONSOLIDADO DEL EJERCICIO		83.736	34.038
Resultado atribuible a los accionistas de la Sociedad dominante	12	83.736	34.038
Resultado básico por acción (en euros)		0,97	0,40
Resultado diluido por acción (en euros)		0,97	0,40

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DEL RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RESULTADO CONSOLIDADO NETO	<u>83.736</u>	<u>34.038</u>
Ingresos y gastos imputados directamente en el patrimonio neto consolidado (Nota 12)	<u>847</u>	<u>2.577</u>
Por cobertura de flujos de efectivo	921	2.224
Efecto impositivo	<u>(74)</u>	<u>353</u>
Transferencia a la cuenta de resultados consolidada	<u>(4.226)</u>	<u>(10.170)</u>
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 9)	(4.163)	(10.170)
Efecto impositivo	<u>(63)</u>	<u>-</u>
RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO	<u>80.357</u>	<u>26.445</u>

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025.

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 2025

(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 2024	85.988	768.547	42.930	(156.844)	10.465	751.086
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	34.038	(7.593)	26.445
Operaciones con socios o propietarios:						
- Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(156.621)	156.844	-	223
Saldo final ejercicio 2024	85.988	768.547	(113.691)	34.038	2.872	777.754
Total ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	83.736	(3.379)	80.357
Operaciones con socios o propietarios:						
- Distribución de dividendos	-	(26.500)	-	(6.370)	-	(32.870)
- Otras variaciones del patrimonio neto	-	(41.729)	69.397	(27.668)	-	-
Saldo final ejercicio 2025	85.988	700.318	(44.294)	83.736	(507)	825.241

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresado en miles de euros)

	2025	2024
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN	11.940	29.017
Resultado del ejercicio antes de impuestos	90.665	40.888
Ajustes del resultado	(50.957)	(13.273)
Resultado por enajenaciones de inmovilizado (Nota 7)	(2.967)	-
Baja fondo de comercio (Nota 6)	13.137	11.579
Gastos financieros	26.087	21.259
Ingresos financieros	(82)	(250)
Variación del valor razonable en inversiones inmobiliarias (Nota 7)	(87.132)	(32.565)
Resultado por la pérdida de control de una dependiente (Nota 15)	-	(13.296)
Cambios en el capital corriente	(3.920)	19.186
Deudores y otras cuentas a cobrar	554	10.388
Otros activos corrientes	574	95
Acreedores y otras cuentas a pagar	(4.949)	8.699
Otros pasivos corrientes	(99)	4
Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación	(23.848)	(17.784)
Pago de intereses	(21.532)	(18.034)
Cobro de intereses	82	250
Pago por impuesto sobre beneficios	(2.398)	-
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(42.957)	(141.798)
Pagos por inversiones	(72.914)	(243.596)
Inversiones inmobiliarias	(72.289)	(242.513)
Otros activos financieros	(625)	(1.083)
Cobros por desinversiones	29.957	101.798
Otros activos financieros	-	352
Venta de inmovilizado	29.957	-
Pérdida de control de una dependiente	-	101.446
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	35.252	100.622
Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero	68.122	100.622
Emisión:		
Deudas con entidades de crédito	83.726	96.545
Otras deudas	1.090	4.077
Devolución:		
Deudas con entidades de crédito	(16.694)	-
Pago por dividendos	(32.870)	-
AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES	4.235	(12.159)
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	7.137	19.296
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio	11.372	7.137

Las Notas 1 a 23 y el Anexo I descritas en la memoria consolidada forman parte integrante de las cuentas anuales consolidadas al 31 de diciembre de 2025.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(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 aprobó 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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

El Grupo está compuesto por la Sociedad dominante, mencionada con anterioridad, así como por 9 sociedades dependientes (2024: 9 sociedades dependientes), siendo el 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 2025.

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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

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

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

El plazo se computará:

- a) En el caso de bienes inmuebles que figuren en el patrimonio de la SOCIMI antes del momento de acogerse al régimen, desde la fecha de inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley, siempre que a dicha fecha el bien se encontrara arrendado u ofrecido en arrendamiento. De lo contrario, se estará a lo dispuesto en el párrafo siguiente.
 - b) En el caso de bienes inmuebles promovidos o adquiridos con posterioridad por la SOCIMI, desde la fecha en que fueron arrendados u ofrecidos en arrendamiento por primera vez.
 - c) En el caso de acciones o participaciones de entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de esta Ley, deberán mantenerse en el activo de la SOCIMI al menos durante tres años desde su adquisición o, en su caso, desde el inicio del primer periodo impositivo en que se aplique el régimen fiscal especial establecido en esta Ley.
3. Obligación de negociación en mercado regulado. Las SOCIMI deberán estar admitidas a negociación en un mercado regulado español o en un sistema multilateral de negociación, ya sea en España o en cualquier otro país que exista intercambio de información tributaria. Las acciones deberán ser nominativas.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

4. Obligación de distribución del resultado. La Sociedad deberá distribuir como dividendos los beneficios generados en cada ejercicio, una vez cumplidos los requisitos mercantiles. El acuerdo de distribución deberá adoptarse en el plazo de 6 meses a contar desde el cierre del ejercicio, en los siguientes términos:
 - El 100% de los beneficios procedentes de dividendos o participaciones en beneficios distribuidos por las entidades a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009.
 - Al menos el 50% de los beneficios derivados de la transmisión de inmuebles y acciones o participaciones a que se refiere el apartado 1 del artículo 2 de la Ley 11/2009, realizadas una vez transcurridos los plazos de tenencia mínima, afectos al cumplimiento de su objeto social principal. El resto de estos beneficios deberán reinvertirse en otros inmuebles o participaciones afectos al cumplimiento de dicho objeto, en el plazo de los tres años posteriores a la fecha de transmisión.
 - Al menos el 80% del resto de los beneficios obtenidos. Cuando la distribución de dividendos se realice con cargo a reservas procedentes de beneficios de un ejercicio en el que haya sido aplicado el régimen fiscal especial, su distribución se adoptará obligatoriamente en la forma descrita anteriormente.
5. Obligación de información. Las SOCIMI deberán incluir en la memoria de sus cuentas anuales la información requerida por la normativa fiscal que regula el régimen especial de las SOCIMI.
6. Capital mínimo. El capital social mínimo de la sociedad SOCIMI dominante se establece en 5 millones de euros.

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



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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

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

Subsanación incumplimiento requisitos Régimen SOCIMI:

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

De conformidad con el artículo 13.e) de la Ley 11/2009, el incumplimiento del test de rentas podrá ser subsanado dentro del ejercicio inmediato siguiente, esto es, durante el ejercicio 2025, evitando que dicho incumplimiento tenga consecuencias en la aplicación del régimen SOCIMI. Durante el ejercicio 2025, dicho incumplimiento ha sido subsanado y el Grupo ha cumplido con los requisitos del régimen SOCIMI, manteniendo su aplicación sin pérdida del mismo.

En consecuencia, las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025, formuladas por sus consejeros y pendientes de aprobación por la Junta General de Accionistas, han sido preparadas bajo la asunción de la plena aplicación del régimen SOCIMI.

Por otro lado, las cuentas anuales correspondientes al ejercicio 2025 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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.

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 2025 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.

Éstas 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 2025 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

b) Principio de empresa en funcionamiento

A 31 de diciembre de 2025, el Grupo presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 407.581 miles de euros (2024: negativo por 39.982 miles de euros).

Durante el mes de marzo de 2026 y previo a la formulación de las cuentas anuales consolidadas, se ha suscrito la novación del principal préstamo sindicado del grupo con una deuda a 31 de diciembre de 2025 de 397.390 miles de euros. Dicha novación incluye una ampliación del vencimiento bullet del préstamo hasta el año 2031, prorrogable por dos periodos anuales adicionales, así como un incremento del importe destinado a la cancelación de una financiación personal con un saldo dispuesto a cierre de ejercicio de 12.000 miles de euros (cuyo vencimiento coincidía con el del préstamo sindicado), a la financiación de los costes de la operación, así como al desarrollo de nuevos proyectos del grupo.

Los préstamos indicados figuran clasificados como pasivo corriente en el balance consolidado, dado que su vencimiento original, previsto para 21 de junio de 2026, impedía a 31 de diciembre de 2025 que el Grupo dispusiera de un derecho incondicional para aplazar su liquidación más allá de los doce meses siguientes. Como consecuencia de la novación con ampliación del plazo de financiación, el fondo de maniobra del Grupo pasaría a situarse en 7.316 miles de euros negativos.

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

Por lo tanto, el Consejo de Administración considera que, a pesar del fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2025, el Grupo cuenta con recursos y estrategias suficientes para mantener su viabilidad operativa en el futuro previsible y formular sus cuentas anuales consolidadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

c) 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 2025

(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 4.5. y 7). El Grupo ha obtenido valoraciones de expertos independientes al 31 de diciembre de 2025. Dicho valor razonable ha sido obtenido de las valoraciones efectuadas periódicamente por expertos independientes. Dichas valoraciones se han realizado a 31 de diciembre de 2025 de acuerdo con los métodos descritos en la Nota 4.5.
- Recuperabilidad del fondo de comercio (Nota 4.3 y 4.3)

d) Comparación de la información

La información contenida en las cuentas anuales consolidadas correspondientes al ejercicio 2024 se presenta única y exclusivamente a efectos comparativos con la información relativa al ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2025.

e) Moneda funcional y de presentación

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

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 2025

El Grupo ha aplicado las siguientes normas y modificaciones por primera vez para su ejercicio financiero anual que comienza el 1 de enero de 2025:

- NIC 21 (Modificación) "Falta de convertibilidad".

Esta modificación no ha tenido un impacto sobre los importes reconocidos en ejercicios anteriores y no se espera que afecten significativamente al ejercicio actual o ejercicios futuros ya que la Sociedad no enfrenta falta de convertibilidad ni restricciones cambiarias relevantes.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

3.2 Normas, modificaciones e interpretaciones que todavía no han entrado en vigor, pero que se pueden adoptar con anticipación.

Ciertas modificaciones a normas contables que se han publicado no son obligatorias para el ejercicio financiero finalizado a 31 de diciembre de 2025 y no han sido adoptadas de forma anticipada por el grupo.

- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 “Modificaciones a clasificación y valoración de instrumentos financieros”.
- Modificaciones a NIIF 9 y NIIF 7 “Contratos que hacen referencia a la electricidad que depende de la naturaleza”.
- Mejoras Anuales de las Normas NIIF de Contabilidad. Volumen 11.
- NIIF 18 “Presentación y desglose en los estados financieros”.

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.

3.3 Normas, interpretaciones y modificaciones a la norma existente que no pueden adoptarse aticipadamente o que no han sido adoptadas por la Unión Europea.

A la fecha de formulación de estas cuentas anuales consolidadas, el IASB y el Comité de Interpretaciones de NIIF habían publicado las normas, modificaciones e interpretaciones que se detallan a continuación, que están pendientes de adopción por parte de la Unión Europea.

- NIIF 19 “Dependientes sin responsabilidad pública: Desgloses”.
- NIC 21 (Modificación) “Conversión a una moneda de presentación hiperinflacionaria”

Estas modificaciones son efectivas para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2026 y del 1 de enero de 2027 y están pendientes de aprobación por parte de la Unión Europea. 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

4. Normas de registro y valoración

4.1. Principios de consolidación

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, después de ser inicialmente reconocidas a coste.

El Grupo no tiene sociedades asociadas.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

c) 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 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.

d) 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.

e) Perímetro de consolidación

Las sociedades que componen el Grupo al 31 de diciembre de 2025 junto con información relativa al método de consolidación se detallan en el Anexo I de las cuentas anuales consolidadas.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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.

No se ha producido ninguna combinación de negocios durante el ejercicio 2025 ni 2024.

4.3 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

4.4 Activos intangibles

Fondo de comercio

El fondo de comercio se valora como se describe en la nota 4.2. El fondo de comercio sobre adquisiciones de dependientes se incluye en activos intangibles. El fondo de comercio no se amortiza, pero se comprueba anualmente el deterioro del valor o con más frecuencia si eventos o cambios en las circunstancias indican que podría haberse deteriorado, y se registra a coste menos pérdidas por deterioro del valor acumuladas. Las ganancias y pérdidas por la venta de una entidad incluyen el importe en libros del fondo de comercio relacionado con la entidad vendida.

A efectos de comprobar el deterioro del valor, el fondo de comercio se distribuye entre las unidades generadoras de efectivo. La asignación se hace entre aquellas unidades generadoras de efectivo o grupos de unidades generadoras de efectivo que se espera que se beneficien de la combinación de negocios en que surgió el fondo de comercio. Las unidades o grupos de unidades se identifican al nivel más bajo al que se controla el fondo de comercio a efectos de gestión interna, que son los segmentos de explotación.

4.5 Inversiones inmobiliarias

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance consolidado recoge los valores de terrenos, edificios y otras instalaciones que se mantienen bien, para obtener rendimientos por alquiler a largo plazo, 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 y no están ocupadas por el Grupo.

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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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.

La metodología utilizada para determinar el valor de mercado de las inversiones inmobiliarias del Grupo durante el ejercicio 2025 ha sido el Descuento de Flujos de Caja (Discounted Cash Flow, en adelante "DCF"), realizados conforme a los Estándares de Valoración y Tasación publicados por la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) y de acuerdo con los Estándares Internacionales de Valoración (IVS) publicados por el Comité Internacional de Estándares de Valoración (IVSC).

Salvo que las características específicas de una inversión sugieran otra cosa, se aplica la técnica DCF sobre un horizonte de entre 10 y 30 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc.

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

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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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.

El detalle de las *yields* consideradas, así como las hipótesis empleadas en la estimación de crecimiento de flujos previstos para el ejercicio 2025 y 2024 se detalla en los siguientes cuadros:

Exit Yields (%)	2025	2024
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,25%-5,25%	4,50%-5,25%
Naves logísticas en construcción	4,75%-5,25%	4,75%-5,00%
Cataluña		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,50%-4,75%	4,50%-5,00%
Otras		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,50%-5,75%	4,50%-6,00%
Naves logísticas en construcción	5,50%-5,50%	5,25%-5,50%
Tasas de descuento	2025	2024
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	5,75%-7,50%	5,50%-8,25%
Naves logísticas en construcción	7,00%-9,75%	8,50%-9,75%
Cataluña		
Naves logísticas en explotación /operativos	5,75%-6,25%	6,50%-6,75%
Otras		
Naves logísticas en explotación /operativos	5,50%-7,75%	5,25%-8,00%
Naves logísticas en construcción	6,50%-9,75%	6,50%-10,00%

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Incremento de rentas (%) - 2025	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,75%	1,98%	1,78%	1,69%	1,92%
Naves logísticas en construcción	0,15%	0,23%	1,48%	1,75%	1,97%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación /operativos	1,97%	1,85%	1,70%	1,58%	3,40%
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,74%	2,10%	1,99%	1,81%	1,69%
Naves logísticas en construcción	0,00%	1,48%	1,99%	1,99%	2,00%

Incremento de rentas (%) - 2024	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,60%	2,15%	1,91%	1,16%	1,86%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,24%	1,10%	1,83%	2,00%
Cataluña					
Naves logísticas en explotación /operativos	1,97%	1,52%	1,53%	1,57%	3,15%
Naves logísticas en construcción	-	-	-	-	-
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	0,88%	2,33%	3,26%	1,97%	1,15%
Naves logísticas en construcción	0,00%	0,86%	1,72%	1,98%	2,08%

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 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 2025	1.555.185	63.589	(57.252)
Ejercicio 2024	1.439.866	59.094	(52.978)

Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – TIR	Valoración	Disminución	Aumento
Ejercicio 2025	1.555.185	37.730	(36.647)
Ejercicio 2024	1.439.866	37.408	(35.525)

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

4.6 Activos financieros

4.6.1 Cuentas comerciales a cobrar

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen inicialmente por el importe de la contraprestación que es incondicional, a menos que contengan componentes financieros significativos, en cuyo caso se reconocen a valor razonable. Posteriormente se valoran a coste amortizado usando el método del tipo de interés efectivo, menos la corrección por pérdidas del valor.

4.6.2 Inversiones y otros activos financieros

a) Clasificación

El Grupo clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

- activos financieros a coste amortizado,
- 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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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.

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.

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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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.

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.

4.7 Derivados y actividades de cobertura.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se firma un contrato de derivados y posteriormente se vuelven a valorar a su valor razonable en la fecha de cada estado de situación financiera. La contabilización de los cambios posteriores en el valor razonable depende de si el derivado se ha designado como un instrumento de cobertura y, si es así, de la naturaleza de la partida que está cubriendo. El grupo designa determinados derivados como:

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

- coberturas de un riesgo concreto asociado con los flujos de efectivo de activos y pasivos reconocidos y transacciones previstas altamente probables (coberturas de flujos de efectivo),

Al inicio de la relación de cobertura, el grupo documenta la relación económica entre los instrumentos de cobertura y las partidas cubiertas, incluyendo si se espera que los cambios en los flujos de efectivo de los instrumentos de cobertura compensen los cambios en los flujos de efectivo de las partidas cubiertas. El grupo documenta su objetivo de gestión del riesgo y su estrategia para emprender sus transacciones de cobertura.

Coberturas de flujo de efectivo que califican para contabilidad de cobertura

La parte eficaz de los cambios en el valor razonable de los derivados que se designan y califican como coberturas de flujos de efectivo se reconoce en la reserva de cobertura de flujos de efectivo dentro del patrimonio neto. La pérdida o ganancia relativa a la parte ineficaz se reconoce inmediatamente en el resultado del ejercicio dentro de "otras ganancias / (pérdidas)".

Cuando se usan contratos de opción para cubrir transacciones previstas, el grupo designa sólo el valor intrínseco del contrato de opción como el instrumento de cobertura.

Las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor intrínseco de los contratos de opción se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto. Los cambios en el valor temporal de los contratos de opción que están relacionados con la partida cubierta ("valor temporal alineado") se reconocen dentro de otro resultado global en la reserva de costes de cobertura en el patrimonio neto.

Cuando se usan contratos a plazo para cubrir transacciones previstas, el grupo generalmente designa sólo el cambio en el valor razonable del contrato a plazo relacionado con el componente de contado como el instrumento de cobertura. Las ganancias o pérdidas relacionadas con la parte eficaz del cambio en el componente de contado de los contratos a plazo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.

El cambio en el elemento a plazo del contrato relacionado con la partida cubierta ("elemento a plazo alineado") se reconoce en otro resultado global en la reserva de costes de cobertura dentro del patrimonio neto. En algunos casos, las ganancias o pérdidas correspondientes a la parte eficaz del cambio en el valor razonable del contrato a plazo completo se reconocen en la reserva de cobertura de flujos de efectivo en el patrimonio neto.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Los importes acumulados en el patrimonio neto se contabilizan como sigue:

- Cuando la partida cubierta resulte posteriormente en el reconocimiento de un activo no financiero (tal como existencias), tanto las ganancias y pérdidas de cobertura diferidas como el valor temporal diferido o los puntos forward diferidos, si los hubiera, se incluyen en el coste inicial del activo. Los importes diferidos se reconocen finalmente en el resultado del ejercicio, ya que la partida cubierta afecta al resultado (por ejemplo, a través del coste de ventas).
- La ganancia o la pérdida correspondiente a la parte eficaz de las permutas de tipo de interés que cubren préstamos a tipo variable se reconoce en resultados dentro del gasto financiero en el mismo momento que el gasto por intereses en los préstamos cubiertos.

Cuando un instrumento de cobertura expira, se vende o termina, o cuando una cobertura deja de cumplir el criterio para contabilidad de cobertura, cualquier ganancia o pérdida diferida acumulada y los costes diferidos de la cobertura en patrimonio neto en ese momento siguen en patrimonio neto hasta que la transacción prevista ocurre, resultando en el reconocimiento de un activo no financiero tal como existencias. Cuando deja de esperarse que ocurra la transacción prevista, la ganancia o pérdida acumulada y los costes diferidos de cobertura que se presentaron en patrimonio neto se reclasifican inmediatamente al resultado del ejercicio.

4.8 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 sometido 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).

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 aquellas 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%.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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.

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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

4.9 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 2025 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 del 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.

4.10 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.

4.11 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.

Dividendos

Se hace una provisión por el importe de cualquier dividendo acordado, estando adecuadamente autorizado y no a discreción de la entidad, en o antes del final del ejercicio sobre el que se informa pero no ha sido distribuido todavía.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

4.12 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.

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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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.

Los covenants que el grupo debe cumplir, en o antes del final del período sobre el que se informa, se tienen en cuenta al clasificar los acuerdos de préstamo con covenants como corrientes o no corrientes. Los covenants que el grupo debe cumplir después del período sobre el que se informa no afectan la clasificación en la fecha de presentación de la información financiera.

4.13 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) (nota 4.5)

Los instrumentos financieros que se valoran a valor razonable son los instrumentos financieros derivados (nota 4.7).

4.14 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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 2025 y 2024, 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.

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.U. 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.

4.15 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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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.

4.16 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.

4.17 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

4.18 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.

4.19 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.

4.20 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 2025

(Expresada en miles de euros)

4.21 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 del resultado global"). En el "Estado del resultado global" 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".

4.22 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, entendiéndose por éstos las inversiones a corto plazo de gran liquidez y bajo riesgo de alteraciones en su valor.
- Flujos de efectivo: entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes, entendiéndose 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 2025

(Expresada en miles de euros)

4.23 Activos no corrientes mantenidos para la venta

Los activos no corrientes (o grupos enajenables) se clasifican como mantenidos para la venta si su importe en libros se va a recuperar fundamentalmente a través de una transacción de venta, en lugar de por su uso continuado y su venta se considera altamente probable. Se valoran al menor valor entre su importe en libros y su valor razonable menos los costes de venta, excepto para activos tales como activos por impuestos diferidos, activos procedentes de retribuciones a los empleados, activos financieros e inversiones inmobiliarias que se registren a valor razonable y grupos de contratos dentro del alcance de la NIIF 17, que están específicamente exentos de este requerimiento.

Los activos no corrientes (incluidos aquellos que son parte de un grupo enajenable) no se amortizan mientras estén clasificados como mantenidos para la venta. Los intereses y otros gastos atribuibles a los pasivos de un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta continúan reconociéndose.

Los activos no corrientes clasificados como mantenidos para la venta y los activos de un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta se presentan separadamente del resto de activos en el estado de situación financiera. Los pasivos de un grupo enajenable clasificado como mantenido para la venta se presentan separadamente de otros pasivos en el estado de situación financiera.

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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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 mercado

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. Un 9% de la deuda financiera (dispuesta más disponible) de la Sociedad esta referenciada a tipos de intereses fijos y un 91% a tipos variables.

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.

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 notacionales contratados.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Riesgo de precio

Las inversiones inmobiliarias se alquilan a inquilinos bajo arrendamientos operativos con alquileres a pagar mensualmente. Los ingresos por arrendamientos de explotación en los que el grupo es el arrendador se reconocen en ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento. (Nota 4.14).

Los pagos por arrendamiento para algunos contratos incluyen incrementos del IPC, pero no hay ningún otro pago por arrendamiento variable que dependa de un índice o un tipo.

Si bien el Grupo está expuesto a cambios en el valor residual al final de los arrendamientos actuales, el grupo generalmente firma nuevos arrendamientos operativos y, por lo tanto, no experimentará inmediatamente ninguna reducción en el valor residual al final de estos arrendamientos. Las expectativas sobre los valores residuales futuros se reflejan en el valor razonable de los inmuebles.

Adicionalmente existe el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de las inversiones inmobiliarias fluctúen debido a cambios en los precios de mercado, derivados de efectos macroeconómicos y efectos locales en las ubicaciones de las inversiones, por ello la dirección del Grupo ha revelado un análisis de sensibilidad que muestra cómo el beneficio o la pérdida y el patrimonio se habrían visto afectados por cambios en las variables de riesgo (Nota 4.5).

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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

d) Riesgo fiscal

Tal y como se menciona en la Nota 1, la Sociedad dominante está acogida al régimen fiscal especial de las Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario (SOCIMI). Según lo establecido en el artículo 6 de la Ley 11/2009, de 26 de octubre de 2009, modificada por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, las sociedades que han optado por dicho régimen están obligadas a distribuir en forma de dividendos a sus accionistas, una vez cumplidas las obligaciones mercantiles que correspondan, el beneficio obtenido en el ejercicio, debiéndose acordar su distribución dentro de los seis meses siguientes a la conclusión de cada ejercicio y pagarse dentro del mes siguiente a la fecha del acuerdo de distribución. Adicionalmente, según se detalla en las modificaciones incorporadas en la Ley 11/2021, de 9 de julio, 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 el caso que la Junta de Accionistas de dichas Sociedades no aprobase la distribución de dividendos propuesta por el Consejo de Administración, que ha sido calculada siguiendo los requisitos expuestos en la citada ley, no estarían cumpliendo con la misma, y por tanto deberán tributar bajo el régimen fiscal general y no el aplicable a las SOCIMIs.

e) Gestión de capital

El objetivo del Grupo en la gestión del capital es preservar su capacidad de continuidad operativa, optimizar la generación de rendimientos para los accionistas y otros grupos de interés, y mantener una estructura de capital eficiente que minimice el coste de capital. La financiación se basa principalmente en fondos propios y deuda financiera.

De forma consistente con las prácticas del sector, la estructura de capital se controla mediante el ratio de endeudamiento o apalancamiento, calculado como el endeudamiento neto dividido entre la suma de éste y el patrimonio neto. El endeudamiento neto se determina sumando las deudas financieras y restando el efectivo y otros equivalentes líquidos.

	Miles de euros	
	2025	2024
Total endeudamiento financiero	668.330	606.697
Menos - efectivo y otros medios equivalentes	(11.372)	(7.137)
Endeudamiento neto (a)	656.958	599.560
Fondos propios	825.748	774.882
Total Endeudamiento neto y Fondos propios (b)	1.482.706	1.3674.442
Ratio de endeudamiento (a)/(b)	44%	44%

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

6. Fondo de comercio de consolidación

El fondo de comercio registrado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 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 2025 y 2024 ha sido el siguiente:

	<u>Miles de euros</u>
Saldo a 31.12.2023	<u>44.643</u>
Baja	<u>(11.579)</u>
Saldo a 31.12.2024	<u>33.064</u>
Baja	<u>(13.137)</u>
Saldo a 31.12.2025	<u>19.927</u>

Las bajas producidas en el ejercicio 2025 y 2024 atienden 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.

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 2025

(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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Saldo inicial	1.442.091	1.252.259
Adquisiciones	37.441	221.531
Desembolsos posteriores capitalizados	14.198	30.791
Clasificado como mantenido para la venta o enajenaciones	(14.514)	-
Ganancia/(Pérdida) neta de ajustes al valor razonable	87.132	32.566
Otros movimientos (incentivos)	3.207	6.647
Bajas por salidas del perímetro	-	(101.703)
Enajenaciones	(26.871)	-
Saldo final	1.542.684	1.442.091

A 31 de diciembre de 2025, el saldo total de inversiones inmobiliarias en curso es de 250.446 miles de euros (2024: 235.696 miles de euros).

A cierre del ejercicio 2025, se encuentran registrados como mayor valor de inversiones inmobiliarias un importe de 24.842 miles de euros (2024: 22.764 miles de euros) correspondientes a la linealización de las carencias (Nota 4.14) que han sido ajustadas como menor ingreso de plusvalía por ajuste a valor razonable.

Respecto a las altas del ejercicio 2025, 14.198 miles de euros a otros costes activables y 37.441 miles de euros a certificaciones de obras (2024: 52.244 miles de euros atienden a la adquisición de solares, 30.791 miles de euros a otros costes activables y 169.287 miles de euros a certificaciones de obras).

Las bajas del ejercicio 2025, corresponden con una transacción de venta de un proyecto en explotación, el cuál ha generado un beneficio en la cuenta de resultados consolidada de 2.967 miles de euros.

Durante el ejercicio 2025 el Grupo no se han activado intereses capitalizables (2024: 2.402 miles de euros).

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

De esta forma los activos inmobiliarios valorados a valor razonable ascienden a 1.555.185 miles de euros, (2024: 1.440.246 miles de euros) atendiendo principalmente a activos inmobiliarios relacionados con el sector logístico. De estos activos, 14.514 miles de euros están clasificados como activos no corrientes mantenidos para la venta (Nota 10). En Nota 4.5 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 2025, existen 55 proyectos de los cuales 29 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2025 (2024: 54 proyectos de los cuales 27 han generado rentas monetarias) por importe de 54.176 miles de euros (2024: 37.440 miles de euros), y, adicionalmente, han devengado ingresos por arrendamientos consecuencia de la linealización del periodo de carencia por importe de 3.181 miles de euros (2024: 6.647 miles de euros) (Ver Nota 15.a). El importe de gastos directos de explotación (incluyendo reparaciones y mantenimiento) durante el ejercicio 2025 relacionados con las inversiones inmobiliarias entregadas asciende a 11.968 miles de euros, con inversiones inmobiliarias en carencia de rentas asciende a 1.323 miles de euros y con las inversiones en curso asciende a 2.303 miles de euros.

Tal y como se indica en la Nota 4.5, 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 2025 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 4.5.

Como consecuencia de la obtención del valor razonable por el experto independiente, indicado en el párrafo anterior, se ha registrado un ingreso bruto en el ejercicio por importe de 87.132 miles de euros (2024: 32.565 miles de euros). Este ingreso 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 2025 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas correspondientes a la fase de construcción por importe de 4.224 miles de euros (2024: 14.005 miles de euros) (Nota 19).



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

b) Bienes afectos a garantías

A 31 de diciembre de 2025, los préstamos concedidos por entidades financieras presentan un capital pendiente de 663.721 miles de euros (2024: 594.880 miles de euros) (véase Nota 13). Estos préstamos están garantizados por inversiones inmobiliarias que tienen un valor razonable de 1.371.402 miles de euros (2024: 1.168.714 miles de euros). De los importes anteriores en el ejercicio 2025, un importe de 7.380 miles de euros y 14.581 miles de euros, corresponden respectivamente, con pasivos directamente asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta y con activos no corrientes mantenidos para la venta (véase Nota 10).

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	
	2025	2024
Menos de un año	62.560	53.066
Entre uno y cinco años	253.466	244.752
Entre seis y diez años	281.605	272.575
Más de 10 años	678.448	687.205
	1.276.079	1.257.598

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 2025

(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:

El detalle de activos financieros clasificados por naturaleza y categoría es el siguiente:

	Miles de euros			
	31 de diciembre 2025		31 de diciembre 2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Activos financieros a coste				
Instrumentos de patrimonio	1	-	1	-
Activos financieros a coste amortizado				
Cuentas comerciales a cobrar	-	7.629	-	5.503
Otros activos financieros a coste amortizado	8.447	507	7.925	404
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	11.372	-	7.137
Instrumentos financieros derivados				
Usados para cobertura	-	2.178	6.840	-
Total	8.448	21.686	14.766	13.044

El detalle de pasivos financieros clasificados por naturaleza y categoría es el siguiente:

	Miles de euros			
	31 de diciembre 2025		31 de diciembre 2024	
	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente
Pasivos a coste amortizado				
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	9.756	22.789	8.666	44.890
Deuda financiera	249.743	412.758	586.055	12.266
Instrumentos financieros derivados				
Usados para cobertura	2.902	-	4.322	-
Total	262.401	435.547	599.043	57.156

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

8.2 Análisis por vencimientos

El desglose de los activos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 era el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 9)	-	-	-	-	-	8.447	8.447
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1	1
Derivados	2.178	-	-	-	-	-	2.178
Cuentas comerciales a cobrar	7.629	-	-	-	-	-	7.629
Otros activos financieros	507	-	-	-	-	-	507
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	11.372	-	-	-	-	-	11.372
Totales	21.686	-	-	-	-	8.448	30.134

Ejercicio 2024

	Miles de euros						
	Activos financieros						
	2025	2026	2027	2028	2029	Años posteriores	Total
Fianzas (Nota 9)	-	-	-	-	-	7.925	7.925
Instrumentos de patrimonio	-	-	-	-	-	1	1
Derivados	-	6.840	-	-	-	-	6.840
Cuentas comerciales a cobrar	5.503	-	-	-	-	-	5.503
Otros activos financieros	404	-	-	-	-	-	404
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	7.137	-	-	-	-	-	7.137
Totales	13.044	6.840	-	-	-	7.926	27.810

El desglose de los pasivos financieros por año de vencimiento al 31 de diciembre de 2025 y al 31 de diciembre de 2024 es el siguiente:

Ejercicio 2025

	Miles de euros						
	Pasivos financieros						
	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	Total
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	412.758	-	129.241	90.363	24.188	5.951	662.501
Derivados	-	-	1.768	1.134	-	-	2.902
Fianzas	-	-	-	-	-	9.756	9.756
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	22.789	-	-	-	-	-	22.789
Totales	435.547	-	131.009	91.497	24.188	15.707	697.948



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Ejercicio 2024

	Miles de euros					
	2025	2026	2027	2028	2029	Total
						Pasivos financieros
						Resto
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	12.266	371.493	-	128.468	79.332	6.762
Derivados	-	-	-	2.639	1.683	-
Fianzas	-	-	-	-	-	8.666
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	44.890	-	-	-	-	-
Totales	57.156	371.493	-	131.107	81.015	15.428
						656.199

9. Activos financieros y otras cuentas a cobrar

	Miles de euros	
	2025	2024
Activos financieros a largo plazo a coste amortizado		
Instrumentos de patrimonio	1	1
Depósitos constituidos a largo plazo	2	2
Fianzas constituidas a largo plazo	8.445	7.923
Instrumentos de cobertura		
Derivados – permuta de tipo de interés	-	6.840
	8.448	14.766
Activos financieros a corto plazo a coste amortizado		
Depósitos constituidos a corto plazo	507	404
Clientes por ventas y prestaciones de servicios	7.629	5.503
Otras cuentas a cobrar		
Activos por impuesto corriente	74	74
Otros créditos con las Administraciones Públicas	1.088	3.768
Instrumentos de cobertura		
Derivados – permuta de tipo de interés	2.178	-
	11.476	9.749

a) Fianzas constituidas a largo plazo

Las fianzas no corrientes atienden, principalmente, a los desembolsos depositados en los organismos oficiales por las fianzas cobradas por los arrendatarios de inmuebles (Nota13).

b) Derivados de cobertura

Los derivados sólo se usan para propósitos de cobertura económica y no como inversiones especulativas.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

La totalidad del valor razonable de los derivados de cobertura se clasifica como activo o pasivo no corriente cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es superior a 12 meses. Se clasifica como activo o pasivo corriente cuando el vencimiento restante de la partida cubierta es inferior a 12 meses. A cierre del ejercicio 2025 existen cuatro instrumentos financieros de cobertura de interés variable a fijo (swaps) con vencimiento a largo plazo y dos con vencimiento a corto plazo (2024: cinco y cero, respectivamente), de los cuales dos tienen posición de activo por importe de 2.178 miles de euros de valor razonable (2024: 6.840 miles de euros) y los otros cuatro posición de pasivo con un importe acumulado de 2.902 miles de euros de valor razonable (2024: 4.322 miles de euros de valor razonable) (Nota 13).

El Grupo ha procedido a registrar en el patrimonio neto, el valor razonable del derivado, de tal forma que, al cierre del ejercicio 2025, el importe registrado en patrimonio neto de los instrumentos de cobertura refleja una minusvalía de 507 miles de euros (plusvalía de 2.872 miles de euros al cierre del ejercicio 2024).

El resultado neto registrado en la cuenta de pérdidas y ganancias por la liquidación de los derivados de cobertura durante el ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 asciende a unos beneficios de 4.163 miles de euros (2024: 10.170 miles de euros), los cuáles se registran en el mismo epígrafe que la partida cubierta.

Eficacia de la cobertura:

El Grupo formalizó dichos derivados con el fin de obtener cobertura sobre los flujos de efectivo de los préstamos suscritos por las diferentes sociedades del Grupo a tipo de interés variable. Dichas relaciones de cobertura son altamente efectivas de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación donde se asegura que existe una relación económica entre la partida cubierta y el instrumento de cobertura en términos críticos como tipo de referencia, fechas de pago, vencimientos e importe nominal.

Durante el ejercicio 2025 y el ejercicio 2024, no se han producido ineficacias que se hayan tenido que registrar en la cuenta de pérdidas y ganancias consolidada.

Valoración valor razonable

El valor razonable de las permutas de tipos de interés no se determina a partir de precios cotizados en un mercado activo. Su valoración se realiza mediante técnicas que maximizan el uso de inputs observables del mercado y minimizan el uso de estimaciones específicas de la entidad (Nivel 2). Estos inputs observables incluyen las curvas de tipos de interés utilizadas para estimar y descontar los flujos futuros de efectivo del instrumento.

c) 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.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

d) 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.

10. Activos no corrientes mantenidos para la venta

En diciembre de 2025, el Consejo de Administración del Grupo decidió aceptar una oferta de compra presentada por un activo que se encontraba en explotación. Al tratarse de activos clasificados como inversiones inmobiliarias, su valoración ha seguido realizándose de acuerdo con los criterios establecidos en la NIC 40.

Como consecuencia de la decisión firme de venta y del cumplimiento de los requisitos establecidos en la NIIF 5, los activos y pasivos asociados a la promoción se han presentado en el balance consolidado como mantenidos para la venta. Se prevé que la transacción se formalice a comienzos de 2026.

	Miles de euros	
	2025	2024
<u>Activos no corrientes mantenidos para la venta:</u>		
- Inversiones inmobiliarias a valor razonable	14.514	-
	14.514	-

	Miles de euros	
	2025	2024
<u>Pasivos directamente asociados con activos no corrientes mantenidos para la venta</u>		
Deudas con entidades de crédito	7.358	-
Impuestos diferidos	1.368	-
	8.726	-

11. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Tesorería	11.372	7.137
	11.372	7.137

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

A cierre del ejercicio 2025 existen cuentas pignoradas por un importe de 508 miles de euros (2024: 404 miles de euros).

12. 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.

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 2025 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 (2024: misma situación).

A 31 de diciembre de 2025 ningún accionista posee más del 10% del capital social (2024: misma situación).

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Desde el 6 de junio de 2023, la totalidad de 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

Durante el ejercicio 2025, se han repartido dividendos por importe de 26.500 miles de euros con cargo a prima de emisión. (2024: 0 miles de euros), a razón de 0,308 euros por acción.

Adicionalmente, durante el ejercicio 2025 se han compensado 9.015 miles de euros correspondientes a reservas negativas y 32.714 miles de euros relativos a resultados negativos de ejercicios anteriores, con cargo a la prima de emisión.

La prima de emisión a cierre del ejercicio 2025 es de 700.318 miles de euros (2024: 768.547 miles de euros) y está totalmente desembolsada. Esta reserva es de libre disposición.

c) Reservas

El detalle de reservas es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Reservas de la Sociedad dominante	(17.440)	(51.986)
Reservas consolidadas	(26.854)	(61.705)
	(44.294)	(113.691)

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.

Reserva legal

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

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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

d) Resultado del ejercicio correspondiente a la Sociedad dominante

La propuesta de distribución del resultado de 2025 de la Sociedad dominante a presentar a la Junta General de accionistas y la distribución aprobada por la Junta General de accionistas del resultado de 2024 son las siguientes:

	Miles de euros	
	2025	2024
Base de reparto		
Pérdidas y ganancias	18.764	7.078
	18.764	7.078
Aplicación		
Dividendos	159	6.370
Reservas voluntarias	16.729	-
Reserva Legal	1.876	708
	18.764	7.078

e) Beneficio por acción

Básico:

Las ganancias por acción básicas se calculan dividiendo el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas ordinarios de la Sociedad Dominante entre el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el periodo, excluidas las acciones propias.

El detalle del cálculo de las ganancias por acción básicas es como sigue:

	Miles de euros	
	2025	2024
nº medio ponderado de acciones en circulación	85.988	85.988
Beneficio (Pérdida) del ejercicio atribuible a la Sociedad Dominante (miles de euros)	83.736	34.038
	0,97	0,40

El número medio de acciones ordinarias en circulación se calcula como sigue:

	Nº de acciones (miles)	
	2025	2024
Acciones ordinarias al inicio del periodo	85.988	85.988
Acciones propias	-	-
Ajuste promedio de las acciones en circulación	-	-
	85.988	85.988



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

Diluido:

El resultado diluido por acción se determina ajustando tanto el beneficio del ejercicio atribuible a los accionistas de la Sociedad Dominante como el número medio ponderado de acciones ordinarias en circulación, para reflejar los posibles efectos dilutivos de las acciones ordinarias potenciales. Es decir, se calcula como si todas las acciones que pudieran convertirse en ordinarias se hubieran convertido efectivamente durante el periodo.

No obstante, dado que la Sociedad Dominante no dispone de distintas clases de acciones ordinarias ni de instrumentos que puedan generar dilución, el beneficio diluido por acción coincide con el beneficio básico por acción.

f) Ajustes por cambio de valor

El detalle de ajustes por cambio de valor registrados en este epígrafe al cierre del ejercicio finalizado a 31 de diciembre de 2025 y 2024 es el siguiente:

	Euros	
	2025	2024
Operaciones de cobertura (Nota 9)	(507)	2.872
	(507)	2.872

g) Dividendos pagados

Con fecha 9 de junio de 2025, la Junta General de Accionistas de la Sociedad dominante aprobó el reparto de un dividendo de 6.370 miles de euros, a razón de 0,074 euros por acción con cargo a resultado del ejercicio 2024. El citado dividendo fue pagado el 17 de junio de 2025.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

13. Pasivos financieros y otras cuentas a pagar

	Miles de euros	
	2025	2024
Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado:		
Deudas con entidades de crédito	249.743	586.055
Fianzas (Nota 9)	9.756	8.666
Instrumentos de cobertura		
Derivado – permuta tipo de interés (Nota 10)	2.902	4.322
	262.401	599.043
Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado:		
Deudas con entidades de crédito	412.203	11.794
Intereses devengados no vencidos	555	472
Proveedores de inmovilizado	19.644	33.753
Otras deudas	-	3.202
Acreedores	3.068	7.832
Personal	77	103
Otras cuentas a pagar		
Pasivos por impuesto corriente	713	3
Otras deudas con Administraciones Públicas	408	567
	436.668	57.726

El importe en libros de los pasivos financieros a corto plazo 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

En el ejercicio 2025 el Grupo ha formalizado 4 préstamos con entidades financieras. A cierre del ejercicio 2025 se encuentran vigentes 13 contratos de financiación (9 a cierre del ejercicio 2024) que están dispuestos por un importe de 663.721 miles de euros, estando pendiente de disponer un importe de 31.029 miles de euros (2024: 594.880 miles de euros, estando pendiente de disponer un importe de 51.363 miles de euros). Se han registrado a coste amortizado y tienen asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre del ejercicio 2025 por importe de 6.334 miles de euros (2024: 8.825 miles de euros), habiéndose devengado e imputado como gasto financiero durante el ejercicio 2025, 4.405 miles de euros (2024: 3.193 miles de euros). De estos préstamos, hay clasificado como pasivos vinculados a activos no corrientes mantenidos para la venta un importe de 7.379 miles de euros y unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre del ejercicio 2025 por importe de 21 miles de euros (Nota 10).

Asimismo, a cierre del ejercicio 2025 existen líneas de crédito con tres entidades bancarias, con un límite de 19.000 miles de euros (2024: límite de 20.000 miles de euros) y vencimiento a 12 meses, dispuestos a cierre del ejercicio 11.989 miles de euros (2024: dispuestos a cierre del ejercicio 11.815 miles de euros).



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

El movimiento de la deuda financiera y otros pasivos financieros es el siguiente:

	Deudas con entidades de crédito	Otros pasivos financieros	Total
Saldo inicial	598.321	45.621	643.942
Nueva financiación	83.726	1.090	84.816
Pagos y amortizaciones	(16.694)	(17.311)	(34.005)
Trasposos	(7.358)	-	(7.358)
Imputaciones en cuenta de resultados	4.163	-	4.163
Otros	343	-	343
Saldo final	662.501	29.400	691.901

Covenants de préstamos

Bajo los términos de los principales préstamos bancarios cuyo importe en libros es de 663.722 miles de euros (2024: 594.881 miles de euros), el Grupo tiene que cumplir diversos covenants financieros en las fechas establecidas contractualmente que hacen referencia a:

- Mantener determinadas ratios de cobertura de intereses, tanto históricos como proyectados.
- Cumplir límites máximos de endeudamiento respecto al valor de los activos (LTV).
- Mantener un nivel mínimo de rentabilidad del endeudamiento (Debt Yield).
- Garantizar que el valor agregado de los inmuebles se sitúe por encima de un umbral pactado.
- Límites máximos sobre el Loan to Cost (LTC).

El grupo ha cumplido estos covenants durante el ejercicio sobre el que se informa. No existen indicios de que la entidad pueda tener dificultades para cumplir con los covenants

Activos pignorados

Tal y como se indica en la Nota 7, todos estos préstamos están garantizados con activos inmobiliarios.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(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:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
		<u>Días</u>
Periodo medio de pago a proveedores	21	18
Ratio de operaciones pagadas	21	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	44
		<u>Miles de euros</u>
Total pagos realizados	15.334	11.617
Total pagos pendientes	565	425
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Número total de facturas pagadas	867	935
Volumen monetario total facturas pagadas (miles de euros)	15.334	11.617
		<u>Miles de euros</u>
Número facturas pagadas que cumplen el periodo establecido por la ley morosidad	770	766
Volumen monetario facturas cumplen ley	14.407	10.782
Porcentaje sobre el número total facturas	89%	82%
Porcentaje sobre el número total de pagos	94%	93%

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

14. Impuestos diferidos

El detalle de los impuestos diferidos es el siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Activos por impuestos diferidos		
- Créditos por bases imponibles negativas	6.489	5.472
- Diferencias temporarias	1.818	1.954
	8.307	7.426
Pasivos por impuestos diferidos		
- Ajustes de consolidación (valoración VR Inversiones inmobiliarias)	(84.082)	(80.620)
	(84.082)	(80.620)
	(75.775)	(73.194)

El movimiento durante los ejercicios 2025 y 2024 en los impuestos diferidos ha sido el siguiente:

	Miles de euros				
	Activos Deducibilidad intereses	Variación de valor razonable	Créditos fiscales	Derivados	Total
Impuestos diferidos					
Saldo a 31 de diciembre de 2023	1.599	(73.304)	5.007	368	(66.330)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	(7.316)	465	-	(6.851)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	(13)	(13)
Saldo a 31 de diciembre de 2024	1.599	(80.620)	5.472	355	(73.194)
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	(7.436)	1.017	-	(6.419)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	(136)	(136)
Trasposos a activos no corrientes mantenidos para la venta	-	1.368	-	-	1.368
Venta de activos	-	2.606	-	-	2.606
Saldo a 31 de diciembre de 2025	1.599	(84.082)	6.489	219	(75.775)

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 por importe de 1.382 miles de euros (662 miles de euros a 31 de diciembre de 2024) al no pertenecer al régimen de SOCIMI y considerar que son recuperables.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en 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 58.849 miles de euros (cuota 14.873 miles de euros).

Las Bases Imponibles Negativas de las sociedades únicamente podrán aplicarse para compensar aquellas rentas del Grupo 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 16 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.

15. 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 2025 han ascendido a 61.698 miles de euros (2024: 47.560 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 4.14) por importe de 3.181 miles de euros (2024: 6.647 miles de euros) y, por otra parte, las propias rentas ya facturadas por importe de 54.176 miles de euros (2024: 37.440 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 4.214 miles de euros (2024: 3.237 miles de euros). Por otro lado, se han registrado los ingresos devengados en una sociedad del Grupo por importe de 127 miles de euros (2024: 236 miles de euros) en concepto de agente urbanizador.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios exteriores	(18.614)	(17.185)
Tributos	(2.616)	(2.024)
	(21.230)	(19.209)

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluye fundamentalmente los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 11.609 miles de euros (2024: 10.949 miles de euros) (Nota 19).

c) Aprovisionamientos

Los aprovisionamientos registrados en el ejercicio 2025 ascienden a 127 miles de euros (2024: 236 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 4.14)

d) Resultado por la pérdida de control de participaciones consolidadas

Con fecha 6 de noviembre de 2024, la Sociedad dominante enajenó el 100% del capital social de Montepino Logística Zaragoza, S.L. por importe de 101.452 miles de euros, habiendo generado un ingreso de 13.296 miles de euros en la cuenta de resultados.

e) Variación de valor razonable en inversiones inmobiliarias

Tal y como se indica en la Nota 7, se ha registrado un beneficio por importe de 87.132 miles de euros (2024: 32.565 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.

f) Gastos de personal

Los gastos de personal atienden únicamente a 7 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2025 (2024: 8 empleados), siendo parte de la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L.U. (Nota 19).

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

El número medio de empleados en el curso del ejercicio distribuido por categorías es el siguiente:

	2025	2024
Directores y gerentes	4	4
Otro personal cualificado	3	3
	7	7

La distribución por sexos al cierre del ejercicio del personal del Grupo es la siguiente:

	2025			2024		
	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres	Total
Directores y gerentes	1	3	4	1	3	4
Otro personal cualificado	2	-	2	3	-	3
	3	3	6	4	3	7

16. Impuesto sobre beneficios y situación fiscal

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad dominante y una parte relevante de sus sociedades dependientes están acogidas al régimen SOCIMI, El Higuero Logística S.L.U y RPLP Ribatejo Plataforma logística Lda se rigen por el régimen general del Impuesto sobre Sociedades. Tal y como se indica en la Nota 4.8, 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 2025

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

La conciliación entre el resultado contable y la base imponible del impuesto sobre beneficios de los ejercicios 2025 y 2024, como agregación de los importes que tributan a nivel individual, es la siguiente:

2025	Miles de euros	
	Cuenta de resultados consolidada	
	Régimen General	Régimen SOCIMI
Resultado contable después de impuestos	8.337	75.399
Impuesto sobre sociedades	203	6.726
	8.539	82.126
<u>Diferencias permanentes</u>	10.049	50
<u>Diferencias temporarias</u>		
• Ajustes de consolidación		
o Ajuste por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	(2.687)	(84.445)
o Absorción revalorización fondo de comercio	-	13.137
o Ajuste por amortización contable	(4.838)	(23.747)
• Amortización revalorización	-	4.511
• Límite deducibilidad gastos financieros	-	9.872
• Otras diferencias temporarias	-	38
<u>Compensación de Bases imponibles negativas</u>	(1.651)	
Base imponible	9.412	1.541

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

2024	Miles de euros	
	Cuenta de resultados consolidada	
	Régimen General	Régimen SOCIMI
Resultado contable después de impuestos	23.595	10.443
Impuesto sobre sociedades	1.931	4.919
	25.526	15.362
<u>Diferencias permanentes</u>	(12.210)	7
<u>Diferencias temporarias</u>		
• Ajustes de consolidación		
o Ajuste por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	(11.139)	(21.426)
o Absorción revalorización inversiones inmobiliarias	-	11.579
o Ajuste por amortización contable	-	(22.280)
o Ajuste por deterioros de inversiones en empresas del grupo	-	(2.431)
o Ajuste por deterioro en inmuebles	-	6.074
• Otros	-	18
• Amortización revaloración	-	5.180
• Deterioro de participadas	-	2.431
• Deterioro de inversiones inmobiliarias	-	(6.074)
• Límite deducibilidad gastos financieros	-	10.043
• Otras diferencias temporarias	-	(3)
<u>Compensación de Bases impositivas negativas</u>	(643)	-
Base imponible	1.534	(1.520)

Las diferencias permanentes del ejercicio 2025, bajo el régimen general, corresponden principalmente con la parte de las rentas derivadas de la transmisión de inmuebles que es imputable a los periodos impositivos anteriores a la aplicación del Régimen SOCIMI se ha gravado aplicando el tipo de gravamen y el régimen tributario anterior a la aplicación de este régimen fiscal especial. El importe total de las bases impositivas sometidas a tributación conforme a este criterio ascendió a 14.115 miles de euros.

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad dominante enajenó las participaciones de la Montepino Logística Zaragoza, S.L., la cual se incorporó al Régimen Fiscal el 1 de enero del 2022. Como consecuencia las rentas resultantes tributaron al régimen general.

Dentro del apartado Régimen General, se incluye el resultado fiscal aportado por las sociedades que no se rigen por el régimen SOCIMI. Además, en los ejercicios 2025 y 2024 se han incluido aquellas rentas de sociedades bajo el régimen SOCIMI que han tributado al régimen general.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

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 20%.

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Impuesto corriente	3.119	-
Impuesto diferido	3.810	6.850
	6.929	6.850

Las diferencias permanentes del ejercicio 2025 corresponden con los importes derivados de la transmisión de inmuebles y las del ejercicio 2024 con importes derivados de la transmisión de participaciones, las rentas de esta última operación están exentas en un 95%, por el cumplimiento de los requisitos indicados en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

En relación con las diferencias temporarias generadas por los ajustes de consolidación, tanto en el ejercicio 2025 como 2024, 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 2025 y 2024 se recogen los ajustes de consolidación por deterioros de participaciones en empresas del grupo por la sociedad dominante y los propios deterioros de inmuebles.

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

A 31 de diciembre de 2025 el Grupo tiene activadas bases imponibles negativas generadas por importe de 22.017 miles de euros (2024: 22.392 miles de euros). Los activos por impuesto diferido se encuentran registrados con el límite de los pasivos por impuesto diferido.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en 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.

17. Resultado financiero

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos financieros:		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	82	250
	82	250
Gastos financieros (Nota 13):		
Gastos financieros por intereses de préstamos	(21.616)	(18.021)
Gastos de apertura de préstamos	(4.405)	(3.193)
Otros gastos financieros	(66)	(45)
	(26.087)	(21.259)
Variación de valor razonable en instrumentos financieros	-	-
Resultado financiero	(26.005)	(21.009)

Durante el ejercicio 2025, se han imputado como gasto financiero 4.413 miles de euros (2024: 3.193 miles de euros) correspondiente al coste amortizado asociado a los préstamos indicados en la Nota 13.

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

18. 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 2025, 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 36 miles de euros (2024: 24 miles de euros) en concepto de dietas por asistencia a los consejos de administración.

Durante el ejercicio 2025 y 2024, 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 2025 y 2024 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 19).

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 2025

(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 2025 y 2024 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. Igualmente, se consideran otras partes vinculadas las sociedades Ingeniería Logística Tectónica, S.L. y Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L.

La recepción de servicios por parte de Bankinter Investment Sgeic, S.A.U., (anteriormente prestados por parte de Bankinter, S.A., ya que se produjo 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, en virtud del "Contrato de asesoramiento estratégico" con fecha 14 de mayo de 2021.

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 2025 y 2024.

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

Las exigencias informativas derivadas de la condición SOCIMI de la Sociedad Dominante y de parte de sus sociedades dependientes se incluyen en las correspondientes memorias de las cuentas anuales individuales.

21. Información sobre medio ambiente

Durante el ejercicio 2025 y 2024 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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

22. Hechos posteriores al cierre

Con fecha anterior a la formulación, se ha firmado la novación del préstamo principal del Grupo, véase nota 2.b)

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas, adicionales al comentado en el párrafo anterior

23. Honorarios de auditores de cuentas

Los honorarios devengados durante los 2025 y 2024 por PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. y por otras sociedades de la red PwC han sido los siguientes:

2025	Miles de euros		
	PwC Auditores, S.L.	Otras sociedades de la red de PwC	Total
Conceptos			
Servicios de auditoría	89	-	89
Otros servicios de verificación	-	-	-
Asesoramiento fiscal	-	12	12
Total	89	12	101

2024	Miles de euros		
	PwC Auditores, S.L.	Otras sociedades de la red de PwC	Total
Conceptos			
Servicios de auditoría	86	-	86
Otros servicios de verificación	-	-	-
Asesoramiento fiscal	-	5	5
Total	86	5	91

ANEXO I SOCIEDADES DEPENDIENTES INCLUIDAS EN EL PERÍMETRO DE CONSOLIDACIÓN

EJERCICIO 2025	Miles de euros			Fondos propios (Miles de euros)				
	Valor contable en sociedad dominante	Fecha constitución	% Control	Capital	Reservas	Otras partidas	Resultado del período	Aportaciones de socios
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	268.343	27/12/2017	100%	135	187.410	(27.965)	1.476	1.000
Montepino Logística Last Mile, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	69.246	29/10/2018	100%	3	44.405	(991)	4.199	1.100
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	35.123	07/08/2019	100%	3	-	(3.433)	(1.469)	22.573
Montepino Logística Guadalajara 2, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	68.928	03/07/2018	100%	15	105	(2.874)	(640)	57.460
Montepino Logística Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3	-	(29)	(9)	70
Montepino Logística Ruiseñor, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	44.229	24/04/2018	100%	85	(3.951)	(5.415)	(437)	55.231
Immobilisano S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	162.119	30/12/2004	100%	4	15.573	(7.408)	(2.702)	119.036
Plataforma Logística Ribatejo Castanhaira do Ribatejo (Lisboa)	69.497	01/08/2022	100%	3	-	(2.498)	(3.055)	69.494
El Higueron Logística S.L, Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	58	21/12/2022	100%	3	-	(13)	(9)	55

EJERCICIO 2024	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	258.468	27/12/2017	100%	135	196.923	(28.000)	727	460
Montepino Logística Last Mile, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	80.048	29/10/2018	100%	3	59.735	991	613	290
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	64.309	07/08/2019	100%	3	-	(2.616)	(317)	48.959
Montepino Logística Guadalajara 2, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	66.978	03/07/2018	100%	15	105	(2.288)	(588)	55.510
Montepino Logística Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3	-	(19)	(10)	70
Montepino Logística Ruiseñor, S. L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	43.219	24/04/2018	100%	85	(3.951)	(4.973)	(441)	54.221
Inmobisarc S L Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	150.169	30/12/2004	100%	4	15.573	(4.001)	(3.407)	107.086
Plataforma Logística Ribatejo Castanhiera do Ribatejo (Lisboa)	70.997	01/08/2022	100%	3	-	(661)	(1.837)	70.994
El Higuaron Logística S.L, Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	58	21/12/2022	100%	3	-	(7)	(7)	55
El Higuaron Logística S.L, Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	3	21/12/2022	100%	3	-	-	(7)	-

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

INFORME DE GESTIÓN CONSOLIDADO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

En cumplimiento de la normativa vigente, se presenta este informe de gestión referido al ejercicio 2025, cuyo contenido sigue las indicaciones del artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital.

Escenario macroeconómico

La economía española ha mantenido a lo largo de 2025 un ritmo sólido de crecimiento, consolidándose como una de las economías más dinámicas de la zona euro. El avance del PIB se ha situado claramente por encima de su potencial, con tasas trimestrales superiores al 0,6% en los tres primeros trimestres del año. De cara al último tramo del ejercicio, los indicadores adelantados sugieren que esta buena dinámica continuará, lo que permite anticipar un crecimiento anual cercano al 3%. Este comportamiento se ha producido en un contexto internacional más adverso, marcado por la desaceleración del comercio mundial, el aumento del proteccionismo y una recuperación incompleta de las principales economías europeas.

Los pilares del crecimiento han descansado de manera casi exclusiva en la demanda interna, si bien con una composición más equilibrada dentro de esta que en ejercicios anteriores. El consumo privado ha sido el principal motor de la actividad, apoyado en la fortaleza del mercado laboral, el avance de los salarios reales tras la moderación de la inflación y el crecimiento de la población activa asociado a los flujos migratorios. Este patrón confirma que el crecimiento sigue siendo, en gran medida, extensivo, apoyado en la creación de empleo y en la ampliación de la base de consumidores, sin mejoras proporcionales en la productividad por ocupado.

La inversión ha mostrado un comportamiento más favorable que en ejercicios anteriores. La inversión en bienes de equipo ha recuperado tracción, apoyada por una mayor estabilidad financiera y por el gasto en determinados sectores, mientras que la construcción, especialmente la residencial, ha continuado avanzando, impulsada por una demanda de vivienda elevada y creciente. No obstante, este repunte convive con limitaciones persistentes, como la baja productividad, la fragmentación empresarial, la escasez de mano de obra en algunos sectores y las dificultades para ampliar la capacidad productiva a medio plazo.

Por el contrario, el sector exterior ha vuelto a presentar una contribución negativa al crecimiento a lo largo de 2025. Las exportaciones de bienes se han visto afectadas por la debilidad del comercio internacional y en particular por la menor demanda procedente de los principales socios europeos, mientras que el turismo, tras varios ejercicios de comportamiento excepcional, ha comenzado a mostrar señales de normalización. Las exportaciones de servicios no turísticos han mantenido un tono positivo, aunque insuficiente para compensar el menor dinamismo del comercio de bienes.



El mercado laboral ha continuado mostrando un comportamiento favorable durante 2025, con una creación de empleo elevada en términos agregados. La afiliación a la Seguridad Social ha cerrado el año por encima de los 21,8 millones de afiliados, con una tasa de crecimiento interanual en torno al 2,4%, lo que supone la creación de más de medio millón de puestos de trabajo en el conjunto del ejercicio. No obstante, la reducción del desempleo ha sido más moderada, reflejando una progresiva normalización del mercado laboral en una fase más madura del ciclo.

En términos de precios, la inflación ha mostrado una moderación en promedio durante 2025, aunque con repuntes en la segunda mitad del año que han situado a España en la parte alta del rango europeo. Este comportamiento responde, en buena medida, a la persistencia de las presiones inflacionistas en los servicios, en un contexto de elevada demanda interna y de crecimiento salarial todavía significativo. De cara a los próximos trimestres, el escenario central sigue siendo de desinflación progresiva, aunque a un ritmo más lento de lo inicialmente previsto.

En el mercado logístico, el año 2025 ha sido un buen año, se han recuperado las cifras de contratación, superando en un 7% las cifras de 2024, volviendo a niveles cercanos a 2021 y 2022 que fueron excelentes. A nivel de contratación de nuevo espacio logístico el año ha terminado con más de 2.7 millones de m² contratados en toda España, lo que ha supuesto un incremento significativo respecto al año anterior. De ellos el 37% ha sido en la zona centro y un 23% en Cataluña. Cabe destacar la contratación en otros mercados como Valencia, Zaragoza y Sevilla. En cuanto a la inversión en el sector ha cerrado 2025 con una inversión total de 1.270 millones, lo que supone un 10% menos que el año 2024. El 47% de este volumen se concentró en operaciones de más de 50 Millones. Madrid y Barcelona concentraron más de 875 Millones de este volumen de contratación.

A lo largo del año hemos visto como se ha ido moderando el crecimiento de rentas que comenzó en 2022 y continuó claramente en 2023 y 2024, sin embargo, esta subida ya se está estabilizando a la vez que lo hacen los costes de desarrollo de nuevas plataformas logísticas: financieros y de construcción.

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.

A 31 de diciembre de 2025 el grupo cuenta con 55 proyectos, de los cuales 32 están operativos (29 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2025). De estos proyectos se encuentran en fase de construcción 6 activos que representan una superficie total de alquiler de más de 110.000 m² y que implicarán un incremento anual de la cifra de negocio de 6,7 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 61,7 millones de euros lo que representa un incremento del 30% 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, la variación de valor razonable de inversiones inmobiliarias y el resultado por enajenación de instrumentos financieros e inmovilizado, se ha situado en 39,7 millones de euros frente a los 27,6 del ejercicio anterior (44% de incremento).

El importe registrado en la cuenta de resultados del ejercicio por variación del valor razonable de las inversiones inmobiliarias asciende a un importe de 87,1 millones de euros. El valor de los activos inmobiliarios se ha incrementado en 115,1 millones de euros hasta alcanzar la cifra de 1.557,2 millones de euros.

El grupo ha seguido absorbiendo el Fondo de Comercio generado en la primera consolidación, registrando con cargo a resultados del 2025 un importe de 13,1 millones de euros (11,6 millones de euros en 2024).

Durante el mes de marzo de 2026 y previo a la formulación de las cuentas anuales consolidadas, se ha suscrito la novación del principal préstamo sindicado del grupo con una deuda a 31 de diciembre de 2025 de 397.390 miles de euros. Dicha novación incluye una ampliación del vencimiento bullet del préstamo hasta el año 2031, prorrogable por dos periodos anuales adicionales, así como un incremento del importe destinado a la cancelación de una financiación personal con un saldo dispuesto a cierre de ejercicio de 12 millones de euros (cuyo vencimiento coincidía con el del préstamo sindicado), a la financiación de los costes de la operación, así como al desarrollo de nuevos proyectos del grupo.

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 crecimiento mantenida. El grupo cuenta con un patrimonio neto de 825 millones de euros, lo que sitúa su coeficiente de solvencia en el 51,2%, calculado como el cociente entre el patrimonio neto y el total pasivo más patrimonio neto.

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

Las perspectivas para 2026 apuntan a una moderación del crecimiento económico, hacia tasas todavía superiores al 2%, coherente con la madurez del ciclo y la normalización de algunos apoyos coyunturales. La demanda interna seguirá sosteniendo la actividad, aunque con menor intensidad, en un contexto de creación de empleo más moderada y menor impulso demográfico, mientras que el sector exterior continuará siendo una fuente relevante de incertidumbre, a la espera de una recuperación más firme del ciclo europeo.



A pesar del escenario central de moderación ordenada, persisten diversos riesgos que podrían condicionar la evolución de la economía española, destacando: (i) eventos geopolíticos que prolonguen la debilidad del comercio internacional y el aumento del proteccionismo, (ii) la persistencia de desequilibrios estructurales, especialmente en el mercado de la vivienda, y (iii) la ausencia de avances significativos en productividad, capital humano y oferta de vivienda, lo que limita la traslación del crecimiento agregado a mejoras sostenidas en bienestar económico.

En lo que se refiere a la política monetaria, se espera que los tipos oficiales del BCE se mantendrán estables durante buena parte de 2026, en torno al nivel actual del 2%.

Las expectativas para 2026 son de estabilidad tanto en el mercado de inversión como de ocupantes. Según la consultora CBRE, se espera para 2026 un nivel de inversión en logística muy similar a 2025 con yields estables. Los niveles de contratación en España han sido de los mejores de Europa y se espera que, en condiciones normales, se mantengan parecidos en 2026. Sin embargo, los eventos geopolíticos recientes están creando un sentimiento de incertidumbre respecto a los costes de construcción ante la posibilidad de una posible etapa inflacionaria que aumente los costes.

En este entorno, la actividad del grupo se espera se mantenga centrada en la promoción y alquiler de la superficie logística disponible, diferenciándose por la calidad y capacidad operativa de nuestros proyectos y reduciendo el riesgo de potenciales subidas de costes derivadas de la situación geopolítica actual.

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 de precio 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

En 2025, el grupo ha reforzado su compromiso con la transparencia y la excelencia en materia ESG, continuando con la publicación de su Informe de Sostenibilidad, elaborado conforme a los estándares GRI, EPRA sBPR y consolidando su reporte bajo los principios de la Directiva CSRD, lo que le ha permitido mantener por segundo año consecutivo el reconocimiento EPRA Gold por la calidad de su reporte, reflejo de la calidad, el rigor y la exhaustividad de la información reportada.

En materia climática, el grupo ha completado el análisis integral de riesgos físicos de toda su cartera, evaluando la exposición de los activos a los riesgos climáticos físicos y midiendo



su impacto potencial en la valoración de los mismos. Del mismo modo, continúa realizando el análisis CRREM, identificando aquellos activos expuestos al riesgo de transición climática. En paralelo, el grupo ha lanzado su Plan de Descarbonización, estructurado en tres pilares clave: ámbito corporativo, ámbito operativo y reducción del carbono incorporado, estableciendo la hoja de ruta necesaria para alcanzar los objetivos de reducción de emisiones alineados con SBTi.

En cuanto a la Taxonomía Verde europea, el grupo ha reforzado su alineación: además del análisis de la cartera operativa realizado, todos los nuevos desarrollos iniciados en 2025 se han diseñado siguiendo los criterios de contribución sustancial a la mitigación del cambio climático, integrando estos requisitos desde fases tempranas de proyecto.

El desempeño en GRESB ha vuelto a ser sobresaliente, revalidando la posición de líder sectorial y obteniendo una vez más las 5 estrellas (Green Star).

En materia de edificación sostenible, el grupo ha incorporado tres certificaciones LEED Platinum y una LEED Gold, siendo reconocido de nuevo por el Green Building Council Spain como el promotor con más proyectos certificados del sector logístico.

Otras cuestiones

El grupo cuenta con 7 empleados que han estado en plantilla durante el ejercicio 2025.

El periodo medio de pago a proveedores se sitúa en 21 días.

Durante el ejercicio 2025 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.

Acontecimientos posteriores al cierre

Con fecha anterior a la formulación, se ha firmado la novación del préstamo principal del Grupo antes indicada.

No se han producido hechos posteriores al cierre del ejercicio que afecten de forma significativa a las presentes cuentas anuales consolidadas, adicionales al comentado en el párrafo anterior.



MONTEPINO LOGÍSTICA 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 2025

El Consejo de Administración de Montepino Logística SOCIMI, S.A. en fecha 17 de marzo de 2026, 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 de Montepino Logística SOCIMI, S.A. y sociedades dependientes y el Informe de gestión consolidado del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y que 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 2025.
- b) Cuenta de resultados consolidada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- c) Estado del resultado global consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- d) Estado de cambios en el patrimonio neto consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- e) Estado de flujos de efectivo consolidado correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- f) Memoria de las cuentas anuales consolidadas del ejercicio 2025.
- g) Informe de gestión consolidado del ejercicio 2025.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan Jose Vera Vera
Vicepresidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Víctor Martí Gilibert
Vocal

D. Iñigo Gortazar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero