

# **Montepino Logística SOCIMI, S.A. and subsidiaries**

**Audit Report**

**Consolidated Annual Accounts at 31 December 2025**

**Consolidated Management Report**

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## **Audit report on the consolidated annual accounts issued by an independent auditor**

To the shareholders of Montepino Logística SOCIMI, S.A.:

---

### **Opinion**

We have audited the consolidated annual accounts of Montepino Logística SOCIMI, S.A. (the parent company) and its subsidiaries (the Group), consisting of the consolidated balance sheet at 31 December 2025, the consolidated income statement, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity, the consolidated cash flow statement and the notes to the consolidated annual accounts for the year then ended.

In our opinion, the accompanying consolidated annual accounts present fairly, in all material respects, the Group's consolidated equity and financial position at 31 December 2025 and the consolidated results of its operations and consolidated cash flows for the year then ended in accordance with the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU) and other provisions of the financial reporting framework applicable in Spain.

---

### **Basis for opinion**

Our audit has been carried out in accordance with prevailing Spanish auditing regulations. Our responsibilities under said regulations are described below under *Auditors' responsibilities in relation to the audit of the consolidated annual accounts*.

We are independent of the Group in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, applicable to our audit of the consolidated annual accounts in Spain, as required by auditing regulations. In this respect, we have not provided any services other than audit services, nor have any situations or circumstances arisen that, in accordance with those regulations, might have undermined said independence.

We consider that the audit evidence we have obtained provides a sufficient and adequate basis for our audit opinion.

---

### **Most relevant aspects of the audit**

The most relevant aspects of the audit are those that, in our professional judgement, were the most significant risks of material misstatement in the audit of the consolidated annual accounts of the current period. These risks have been addressed in the context of our audit of the consolidated annual accounts as a whole and in the preparation of our opinion thereon, and we do not express a separate opinion on these matters.

**Valuation of investment property**

As indicated in Note 7 of the notes to the consolidated annual accounts, the Group has investment property totalling €1,542,684 thousand. As indicated in Note 4.5 of the notes to the consolidated annual accounts, these assets are recognised at fair value at the year-end and fair value changes are taken to the consolidated income statement.

The Group requests independent expert valuations to obtain the fair value of the assets. The valuations are performed in accordance with the Appraisal and Valuation Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and the International Valuation Standards (IVS) issued by the International Valuation Standards Council (IVSC), whose methodology is described in Note 4.5 to the consolidated accounts. The valuations are based on a number of significant judgements and estimates.

We have therefore focused on this area due to the materiality of investment property with respect to the Group's total assets and results, and in view of the significant judgements and estimates assumed by management. Changes to these assumptions could cause relevant changes to the assets and their respective effect on the consolidated income statement and consolidated balance sheet.

We obtained the valuations for all the investment property performed at the year-end by the independent expert and we assessed related competence, capacity and independence requirements.

We checked that the valuations were carried out using accepted methods. To this end, among other audit procedures, we held meetings with the valuer and we verified the reasonableness of the input used in the valuation, including the exit yields and discount and income growth rates.

We tested to check the accuracy of the most relevant data furnished by management to the valuers.

Finally, we checked the corresponding disclosures in Notes 4.5 and 7 of the notes to the consolidated annual accounts.

We consider that we obtained sufficient audit evidence in the course of our work to corroborate the reasonableness of the investment property valuations.

**Other information: Consolidated Management Report**

Other information refers exclusively to the 2025 consolidated management report, the preparation of which is the responsibility of the parent company's directors and which is not an integral part of the consolidated annual accounts.

Our audit opinion on the consolidated annual accounts does not cover the consolidated management report. Our responsibility for the consolidated management report, in accordance with auditing legislation, consists of assessing and reporting on the consistency of the consolidated management report with the consolidated annual accounts, based on our knowledge of the Group obtained during the audit of the accounts, as well as reporting on whether the content and presentation of the consolidated management report are in conformity with applicable legislation. If, based on the work carried out, we conclude that there are material misstatements, we are required to disclose them.

On the basis of the work performed, as described in the preceding paragraph, the information contained in the consolidated management report is consistent with that of the consolidated annual accounts for 2025 and its content and presentation comply with application legislation.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

---

## **Responsibility of the directors in relation to the consolidated annual accounts**

The directors of the parent company are responsible for the preparation of the accompanying consolidated annual accounts such that they present fairly the Group's consolidated equity, financial situation and results in accordance with IFRS-EU and other provisions of the financial reporting framework applicable to the Group in Spain, and for the internal control which they consider necessary to enable the preparation of annual accounts free from material misstatements, due to fraud or error.

In the preparation of the consolidated annual accounts, the parent company's directors are responsible for assessing the Group's capacity to continue as a going concern, disclosing, as appropriate, any going concern-related issues and using the going concern basis of accounting, unless the directors intend to wind up the Group or to cease trading, or have no other realistic alternative but to do so.

---

## **Auditors' responsibilities in relation to the audit of the consolidated annual accounts**

Our objectives are to obtain reasonable assurance that the consolidated annual accounts as a whole are free from material misstatement due to fraud or error, and to issue an audit report containing our opinion.

Reasonable assurance is a high degree of assurance but does not guarantee that an audit conducted in accordance with current Spanish auditing regulations will always detect a material misstatement when such exists. Misstatements may be due to fraud or error and are regarded as material if, individually or in aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of the consolidated annual accounts.

As part of an audit conducted in accordance with prevailing Spanish audit regulations, we apply our professional judgement and maintain an attitude of professional scepticism throughout the audit. In addition:

- We identify and assess the risks of material misstatement in the consolidated annual accounts due to fraud or error; we design and apply audit procedures to respond to those risks and obtain sufficient and adequate audit evidence to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting material misstatement due to fraud is higher than in the case of a material misstatement due to error, as fraud may involve collusion, falsification, deliberate omissions, misrepresentations or the override of internal control.
- We obtain knowledge of internal control mechanisms relevant for the audit in order to design audit procedures which are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Group's internal control.
- We assess whether the accounting policies applied are adequate and the reasonableness of the accounting estimates and the relevant information disclosed by the parent company's directors.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

- We conclude on the appropriateness of the parent company's directors' use of the going concern basis of accounting and, based on the audit evidence obtained, on whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Group's ability to continue as a going concern. If we conclude that material uncertainty exists, we are required to draw attention in our audit report to the corresponding information disclosed in the consolidated annual accounts or, if those disclosures are unsuitable, to express a modified opinion. Our conclusions are based on audit evidence obtained up to the date of our audit report. However, future events or conditions may cause the Group to cease to continue as a going concern.
- We evaluate the overall presentation, structure and presentation of the consolidated annual accounts, including the disclosures, and assess whether the consolidated annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.
- We plan and execute the Group's audit to obtain sufficient, appropriate evidence relating to the financial information of the Group's entities or business units, as a basis for forming an opinion on the consolidated annual accounts. We are responsible for managing, overseeing and reviewing the work carried out for the purposes of the Group's audit. We are solely responsible for our audit opinion.

We liaise with the parent company's directors in relation to, among other matters, the planned scope and timing of the audit and the significant audit findings, as well as any major internal control deficiencies that we identify in the course of our audit.

Among the significant risks notified to the parent company's directors, we determine those that have been of the greatest significance in the audit of the consolidated annual accounts for the current period and which are therefore the most significant risks.

We describe these risks in our auditor's report, unless law or regulations preclude public disclosure about the matter.

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)

[There is a signature]

Javier Campos Leza (20427)

23 March 2026

[There is a stamp of the  
Spanish Institute of Chartered Accountants]

PRICWATERHOUSECOOPERS AUDITORES, S.L.

2026 No. 08/26/00307

CORPORATE STAMP 96.00 EUR

Audit report on accounts subject to

Spanish or international  
auditing legislation

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de Inglés  
Nº 9526

**Montepino Logística SOCIMI, S.A. and  
subsidiaries**

Consolidated Annual Accounts and  
Consolidated Management Report  
at 31 December 2025

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 2025 YEAR-END**  
(Thousand euro)

<b>ASSETS</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>NON-CURRENT ASSETS</b>		<b>1,574,279</b>	<b>1,492,625</b>
<b>Intangible assets</b>	<b>6</b>	<b>19,927</b>	<b>33,064</b>
Goodwill on consolidation		19,927	33,064
<b>Investment property</b>	<b>7</b>	<b>1,542,684</b>	<b>1,442,091</b>
<b>Long-term financial investments</b>	<b>8, 9</b>	<b>8,448</b>	<b>14,766</b>
Equity instruments		1	1
Derivatives		-	6,840
Other financial assets		8,447	7,925
<b>Deferred tax assets</b>	<b>14</b>	<b>3,200</b>	<b>2,616</b>
<b>Long-term prepayments and accrued income</b>		<b>20</b>	<b>88</b>
<b>CURRENT ASSETS</b>		<b>37,917</b>	<b>17,947</b>
<b>Non-current assets held for sale</b>	<b>10</b>	<b>14,514</b>	<b>-</b>
<b>Inventories</b>		<b>29</b>	<b>29</b>
<b>Trade and other receivables</b>	<b>8, 9</b>	<b>8,791</b>	<b>9,345</b>
Trade receivables for sales and provision of services		7,629	5,503
Current tax assets		74	74
Other amounts receivable from Public Administrations		1,088	3,768
<b>Short-term financial assets</b>	<b>8, 9</b>	<b>2,685</b>	<b>404</b>
Derivatives		2,178	-
Other financial assets		507	404
<b>Short-term prepayments and accrued income</b>		<b>526</b>	<b>1,032</b>
<b>Cash and cash equivalents</b>	<b>8, 11</b>	<b>11,372</b>	<b>7,137</b>
<b>TOTAL ASSETS</b>		<b>1,612,196</b>	<b>1,510,572</b>

Notes 1 to 23 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2025.

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONSOLIDATED BALANCE SHEET AT 2025 YEAR-END**

(Thousand euro)

<b>EQUITY AND LIABILITIES</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>EQUITY</b>		<b>825,241</b>	<b>777,754</b>
<b>Shareholders' funds</b>	<b>12</b>	<b>825,748</b>	<b>774,882</b>
Capital		85,988	85,988
Share issue premium		700,318	768,547
Reserves		(44,294)	(113,691)
Profit/(loss) for the year attributable to parent company's shareholders		83,736	34,038
<b>Measurement adjustments</b>	<b>12</b>	<b>(507)</b>	<b>2,872</b>
<b>NON-CURRENT LIABILITIES</b>		<b>341,457</b>	<b>674,889</b>
<b>Long-term provisions</b>		<b>81</b>	<b>36</b>
<b>Long-term payables</b>	<b>8, 13</b>	<b>262,401</b>	<b>599,043</b>
Derivatives		2,902	4,322
Bank borrowings		249,743	586,055
Other financial liabilities		9,756	8,666
<b>Deferred tax liabilities</b>	<b>14</b>	<b>78,975</b>	<b>75,810</b>
<b>CURRENT LIABILITIES</b>		<b>445,498</b>	<b>57,929</b>
<b>Liabilities related to non-current assets held for sale</b>		<b>8,726</b>	<b>-</b>
<b>Short-term payables</b>	<b>8, 13</b>	<b>432,402</b>	<b>49,221</b>
Bank borrowings		412,758	12,266
Other financial liabilities		19,644	36,955
<b>Trade and other payables</b>	<b>8, 13</b>	<b>4,266</b>	<b>8,505</b>
Sundry payables		3,068	7,832
Accrued wages and salaries		77	103
Current tax liabilities		713	3
Other amounts payable to Public Administrations		408	567
<b>Short-term accruals and deferred income</b>		<b>104</b>	<b>203</b>
<b>TOTAL EQUITY AND LIABILITIES</b>		<b>1,612,196</b>	<b>1,510,572</b>

Notes 1 to 23 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2025.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
 Traductor-Intérprete  
 Jurado de inglés  
 N° 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONSOLIDATED INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

<b>CONTINUING OPERATIONS</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Revenue</b>	<b>15</b>	<b>61,698</b>	<b>47,560</b>
Provisions of services		61,698	47,560
<b>Own work capitalised</b>		<b>75</b>	<b>83</b>
<b>Raw materials and consumables</b>	<b>15</b>	<b>(127)</b>	<b>(236)</b>
<b>Staff costs</b>		<b>(629)</b>	<b>(603)</b>
Wages, salaries and similar remuneration		(515)	(485)
Staff welfare expenses		(114)	(118)
<b>Other operating expenses</b>	<b>15</b>	<b>(21,230)</b>	<b>(19,209)</b>
External services		(18,614)	(17,185)
Taxes		(2,616)	(2,024)
<b>Impairment and profit/(loss) on fixed asset disposals</b>		<b>2,967</b>	<b>-</b>
<b>Profit/(loss) due to loss of control of consolidated investments</b>	<b>15</b>	<b>-</b>	<b>13,296</b>
Profit/(loss) due to loss of control of a subsidiary		-	13,296
<b>Other profit/(loss)</b>		<b>(79)</b>	<b>20</b>
<b>Change in fair value of investment property</b>	<b>7</b>	<b>87,132</b>	<b>32,565</b>
<b>Goodwill impairment</b>	<b>6</b>	<b>(13,137)</b>	<b>(11,579)</b>
<b>OPERATING PROFIT/(LOSS)</b>		<b>116,670</b>	<b>61,897</b>
<b>Financial income</b>		<b>82</b>	<b>250</b>
<b>Financial expenses</b>		<b>(26,087)</b>	<b>(21,259)</b>
<b>NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)</b>	<b>17</b>	<b>(26,005)</b>	<b>(21,009)</b>
<b>PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX</b>		<b>90,665</b>	<b>40,888</b>
Income tax	<b>16</b>	<b>(6,929)</b>	<b>(6,850)</b>
<b>CONSOLIDATED PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR</b>		<b>83,736</b>	<b>34,038</b>
<b>Profit/(loss) attributable to parent company's shareholders</b>	<b>12</b>	<b>83,736</b>	<b>34,038</b>
Basic earnings per share (euro)		0.97	0.40
Diluted earnings per share (euro)		0.97	0.40

Notes 1 to 23 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2025.

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONSOLIDATED STATEMENT OF COMPREHENSIVE INCOME FOR THE YEAR  
ENDED 31 DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>CONSOLIDATED NET PROFIT/(LOSS)</b>	<b>83,736</b>	<b>34,038</b>
<b>Income and expense attributed directly to consolidated equity (Note 12)</b>	<b>847</b>	<b>2,577</b>
On cash flow hedges	921	2,224
Tax effect	(74)	353
<b>Transfers to the consolidated income statement</b>	<b>(4,226)</b>	<b>(10,170)</b>
On cash flow hedges (Note 9)	(4,163)	(10,170)
Tax effect	(63)	-
<b>TOTAL COMPREHENSIVE INCOME</b>	<b>80,357</b>	<b>26,445</b>

Notes 1 to 23 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2025.

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONSOLIDATED STATEMENT OF CHANGES IN EQUITY FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

	Capital	Share issue premium	Reserves	Profit/(loss) for the year attributable to parent company's shareholders	Measurement adjustments	Total
<b>Opening balance 2024</b>	<b>85,988</b>	<b>768,547</b>	<b>42,930</b>	<b>(156,844)</b>	<b>10,465</b>	<b>751,086</b>
Consolidated total recognised income and expense	-	-	-	34,038	(7,593)	26,445
Transactions with shareholders or owners:						
- Other changes in equity	-	-	(156,621)	156,844	-	223
<b>Closing balance 2024</b>	<b>85,988</b>	<b>768,547</b>	<b>(113,691)</b>	<b>34,038</b>	<b>2,872</b>	<b>777,754</b>
Consolidated total recognised income and expense	-	-	-	83,736	(3,379)	80,357
Transactions with shareholders or owners:						
- Dividend payment	-	(26,500)	-	(6,370)	-	(32,870)
- Other changes in equity	-	(41,729)	69,397	(27,668)	-	-
<b>Closing balance 2025</b>	<b>85,988</b>	<b>700,318</b>	<b>(44,294)</b>	<b>83,736</b>	<b>(507)</b>	<b>825,241</b>

Notes 1 to 23 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2025.

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

[Signature]

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**CONSOLIDATED CASH FLOW STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES</b>	<b>11,940</b>	<b>29,017</b>
Profit/(loss) for the year before tax	90,665	40,888
<b>Adjustments to results</b>	<b>(50,957)</b>	<b>(13,273)</b>
Profit/(loss) on fixed asset disposals (Note 7)	(2,967)	-
Goodwill write-off (Note 6)	13,137	11,579
Financial expenses	26,087	21,259
Financial income	(82)	(250)
Change in fair value of investment property (Note 7)	(87,132)	(32,565)
Profit/(loss) due to loss of control of a subsidiary (Note 15)	-	(13,296)
<b>Changes in working capital</b>	<b>(3,920)</b>	<b>19,186</b>
Debtors and other receivables	554	10,388
Other current assets	574	95
Creditors and other payables	(4,949)	8,699
Other current liabilities	(99)	4
<b>Other cash flows from operating activities</b>	<b>(23,848)</b>	<b>(17,784)</b>
Interest paid	(21,532)	(18,034)
Interest collected	82	250
Corporate income tax paid	(2,398)	-
<b>CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES</b>	<b>(42,957)</b>	<b>(141,798)</b>
<b>Amounts paid on investments</b>	<b>(72,914)</b>	<b>(243,596)</b>
Investment property	(72,289)	(242,513)
Other financial assets	(625)	(1,083)
<b>Amounts collected from divestments</b>	<b>29,957</b>	<b>101,798</b>
Other financial assets	-	352
Fixed asset sales	29,957	-
Loss of control of a subsidiary	-	101,446
<b>CASH FLOWS FROM FINANCING ACTIVITIES</b>	<b>35,252</b>	<b>100,622</b>
<b>Collections and payments, financial liability instruments</b>	<b>68,122</b>	<b>100,622</b>
<u>Issuance:</u>		
Bank borrowings	83,726	96,545
Other payables	1,090	4,077
<u>Repayment:</u>		
Bank borrowings	(16,694)	-
<b>Dividend payment</b>	<b>(32,870)</b>	<b>-</b>
<b>NET INCREASE/DECREASE IN CASH OR CASH EQUIVALENTS</b>	<b>4,235</b>	<b>(12,159)</b>
Cash and cash equivalents at beginning of the year	7,137	19,296
Cash and cash equivalents at year-end	11,372	7,137

Notes 1 to 23 and Appendix I to the accompanying notes to the accounts are an integral part of the Consolidated Annual Accounts at 31 December 2025.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 1. General information

The Montepino Logística Group operates in the real estate industry and engages primarily in the acquisition, construction, development and leasing of properties.

The Group's parent company is Montepino Logística SOCIMI, S.A. (formerly named Bankinter Logística SOCIMI, S.A.). It was incorporated in Madrid as a public limited company ("sociedad anónima") by way of the public formation deed executed on 30 March 2021, under the initial business name of Bankinter Logística, S.A., the name change to Bankinter Logística SOCIMI, S.A. having been approved in 2022. Finally, the change of business name to the current name Montepino Logística SOCIMI, S.A. was approved in 2023.

Its registered office is at Calle Felipe Sanclemente 26, piso 3, Zaragoza.

The parent company's corporate purpose is the acquisition and development of municipal properties for leasing, holding of shares in listed property investment companies ("SOCIMI") or in other entities not resident in Spain having the same corporate purpose as a SOCIMI and subject to a regime similar to the scheme governing SOCIMIs, and holding of shares in collective property investment undertakings.

On 14 May 2021, Bankinter Logística, S.A. (the parent company's name at the time) acquired all the shares in the company Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector, so that was the date of first-time consolidation.

On 14 September 2022, the parent company notified the Tax Agency that it opted to apply the scheme for listed property investment companies ("Sociedades Anónimas Cotizadas de Inversión en el Mercado Inmobiliario") in accordance with Law 11/2009 of 26 October on listed property investment companies ("SOCIMI Law" or "Law 11/2009"). Therefore, the parent company and most of its subsidiaries have been under the said SOCIMI tax scheme since 1 January 2022.

For the purposes of preparing the consolidated annual accounts, a group is understood to exist when the parent company has one or more subsidiaries, i.e. companies over which the parent has direct or indirect control. The principles applied in the preparation of the Group's consolidated annual accounts, together with the consolidation scope, are set out in Note 4. The consolidated annual accounts will be filed at the Zaragoza Commercial Registry.

The Group comprises the above-mentioned parent company and nine subsidiaries (2024: nine subsidiaries) wholly owned by the latter. Appendix I provides a list of subsidiaries and related information.

All the annual accounts of the Group companies used in the consolidation process relate to the financial year ended 31 December 2025.

[Signature]



## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### **SOCIMI scheme**

As indicated previously, the Company's tax scheme is laid down in Law 11/2009 of 26 October, amended by Law 26/2009 of 23 December, Law 16/2012 of 27 December, Law 27/2014 of 27 November, Royal Decree-Law 3/2016 of 2 December and Law 11/2021 of 9 July on listed property investment companies:

The following main features must be observed in order to correctly apply the SOCIMI scheme:

1. Corporate purpose obligation. A SOCIMI's main corporate purpose must be the holding of municipal real property for lease or the holding of shares in other SOCIMIs or companies having similar objects and subject to the same dividend distribution scheme, or in collective investment undertakings.
2. Investment obligation. Article 3 lays down the following investment requirements applicable to companies of this kind:

1. SOCIMIs must invest at least 80% of the value of their assets in municipal property for leasing, in land to develop such property, provided the development commences within three years as from the acquisition of the land, and in shareholdings or equity interests in the other entities referred to in Article 2.1 of the Law (entities with a corporate purpose similar to that of SOCIMIs and an identical dividend distribution policy to that established by Law 11/2009).

The value of the assets will be determined based on the average of the quarterly individual balance sheets for the year. When calculating that value, the SOCIMI may opt to replace the carrying amount with the market value of the balance sheet assets, which would apply to all balance sheets for the year. To this end, monies or credit rights arising from the transfer of the said properties or shareholdings, if applicable, during the same year or prior years, will not be counted, provided that, in the latter case, the investment period referred to in Article 6 of the said Law has not elapsed.

2. At least 80% of the income for the tax period, excluding income from the transfer of the shares or properties held by the Company in order to pursue its core corporate purpose, following the end of the holding period referred to in the following paragraph (three years), must derive from the leasing of properties and from dividends or shares of profits deriving from such investments held to pursue the corporate purpose.

This percentage will be calculated based on the consolidated results if the company is the parent of a group as defined in Article 42 of the Code of Commerce, irrespective of residence and of the obligation to issue consolidated annual accounts. The group will consist solely of the SOCIMI and the other entities referred to in Article 2.1 of the said Law.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31  
DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

---

3. The properties forming the SOCIMI's assets must remain leased for at least three years. This period will include the time during which the properties have been available to let, subject to a maximum of one year.

The period will be calculated as follows:

- a) In the case of properties forming part of the SOCIMI's assets before the scheme was applied, as from the start date of the first tax period in which the special tax scheme laid down in the Law is applied, provided that the asset has been leased or offered for lease at that date. Otherwise, the provisions of the following paragraph will apply.
  - b) In the case of properties developed or acquired at a later date by the SOCIMI, as from the date on which they are leased or offered for lease for the first time.
  - c) The shares in entities referred to in Article 2.1 of the Law must remain in the SOCIMI's assets for at least three years following acquisition or, if applicable, as from the start of the first tax period in which the special tax scheme laid down in this Law is applied.
3. Regulated market trading obligation. SOCIMIs must be listed on a regulated market in Spain or in a multilateral trading system, whether in Spain or in any other country with which Spain has a tax information exchange arrangement. The shares must be nominative.
4. Profit distribution obligation. The Company must pay out the profits obtained each year as dividends after meeting legal requirements. The distribution resolution must be adopted within six months as from the year-end, in the following terms:
- 100% of profits from dividends or shares of profits distributed by the entities referred to in Article 2.1 of Law 11/2009.
  - At least 50% of profits from the transfer of real property, shares or ownership interests referred to in Article 2.1 of Law 11/2009 and held to fulfil the core corporate purpose, completed once the minimum holding period has elapsed. The remainder of these profits must be reinvested in other property or interests held in order to fulfil the said purpose, within three years as from the transfer date.
  - At least 80% of all other profits obtained. Where dividends are paid out of reserves deriving from profits for a period in which the special tax scheme has been applied, the distribution must be made as described above.
5. Information obligation. SOCIMIs must disclose in the notes to their annual accounts the information required by tax legislation governing the special scheme for SOCIMIs.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

(Thousand euro)

---

6. Minimum capital. The parent company SOCIMI's minimum share capital is €5 million.

As stipulated in Transitional Provision One of Law 11/2009, the special tax scheme may be applied in the terms stipulated in Article 8 of the Law even if the requirements are not fulfilled, on the condition that the requirements are met within two years as from the date on which the decision is taken to apply the scheme.

The corporate income tax rate for SOCIMIs is generally 0%. However, when the dividends distributed by the SOCIMI to its shareholders holding interests of over 5% are exempt or are taxed at a rate of below 10%, the SOCIMI will pay a special 19% tax on the amount of the dividend paid out to those shareholders, which will be treated as an income tax payment. In addition, a special 15% tax will be applicable to the part of the profit that, having been taxed at 0%, has not been distributed to the shareholders, even where the distribution requirements laid down in legislation and described in section 4 above have been fulfilled, save for income coming under the reinvestment period rules set out in Article 6.1.b) of Law 11/2009. These taxes will be deemed corporate income tax payments. If applicable, these special taxes must be self-assessed and paid by the SOCIMI within two months as from the dividend distribution date.

All the parent company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market since 6 June 2023.

#### Correction of breach of SOCIMI scheme requirements:

In 2024, the parent company fulfilled the prevailing requirements of the SOCIMI scheme except for the income test. This non-fulfilment was due to an exceptional situation and the result of the profit obtained by the parent company on the transfer of the shareholding in Montepino Logística Zaragoza, S.L. (Note 7).

Under Article 13.e) of Law 11/2009, the failure to fulfil the income test may be remedied within the immediately following financial year, i.e. during 2025, avoiding any consequences of this non-fulfilment for the application of the SOCIMI scheme. In 2025, the breach was corrected and the Group fulfilled the SOCIMI scheme requirements, retaining the right to apply it.

Therefore, the 2025 consolidated annual accounts issued by the directors and pending approval by the General Shareholders' Meeting have been drawn up under the assumption that the SOCIMI scheme is fully applicable.

The 2025 annual accounts of the Group companies are pending issuance by the corresponding directors and are expected to be approved within the applicable stipulated legal periods.

In view of the Group's current activities, there are no environmental liabilities, expenses, assets, provisions or contingencies that could be significant with respect to its equity, financial situation and results. For this reason, no specific disclosures are provided in these notes to the consolidated annual accounts regarding environmental matters.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 2. Basis of presentation of the consolidated annual accounts

##### a) Fair presentation

The consolidated annual accounts were prepared on the basis of the accounting records of Montepino Logística SOCIMI, S.A. and of the subsidiaries included in the scope of consolidation, and have been drawn up in accordance with the financial reporting regulatory framework described at the end of this note so as to present fairly the Group's consolidated equity and financial situation at 31 December 2025 and the consolidated results of its operations, changes in consolidated equity and consolidated cash flows for the year then ended.

These consolidated accounts are presented in accordance with prevailing commercial legislation set forth in the reformed Spanish Code of Commerce introduced under Law 16/2007 of 4 July on the reform and adaptation of accounting legislation for international harmonisation under the International Financial Reporting Standards adopted by the European Union (IFRS-EU).

As the accounting principles and measurement methods used in preparing the Group's consolidated annual accounts for 2025 may differ from those used by some of the Group companies, the required adjustments and reclassifications were made on consolidation to unify the principles and methods used and to bring them into line with the IFRS adopted by the European Union.

##### b) Going concern principle

At 31 December 2025, the Group reports negative working capital of €407,581 thousand (2024: negative working capital of €39,982 thousand).

In March 2026, prior to the issuance of the consolidated annual accounts, the Group's main syndicated loan was novated, representing a debt of €397,390 thousand at 31 December 2025. This novation includes an extension of the loan's bullet maturity to 2031, extendible for an additional two annual periods, as well as an increase in the amount to be used to repay a personal financing facility showing a balance of €12,000 thousand utilised at the year-end (the maturity date of which coincided with that of the syndicated loan), to fund the costs of the operation and to undertake the Group's new projects.

The above-mentioned loans are carried as current liabilities in the consolidated balance sheet, as the original maturity date of 21 June 2026 prevented the Group from applying an unconditional right at 31 December 2025 to defer settlement beyond the following 12 months. The Group's working capital would be negative in the amount of €7,316 thousand as a result of the novation extending the term of the financing.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

The Group also has drawable credit lines and loan tranches providing a sufficient cash margin to cover short-term liquidity needs.

Therefore, the Board of Directors considers that, despite the negative working capital at 31 December 2025, the Group has sufficient resources and strategies to remain operationally viable in the foreseeable future and to issue its consolidated annual accounts under the going concern principle.

#### c) Critical measurement issues and estimates of uncertainty

The preparation of annual accounts requires the use by the Group of certain estimates and judgements in relation to the future that are assessed constantly and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events considered reasonable under the circumstances.

Although the estimates considered are based on the best information available at the preparation date of these consolidated annual accounts, any future changes to the estimates will be applied prospectively as from that time, recognising the effect of the change to the estimate in the consolidated income statement for the year in question.

The main estimates and judgements considered when preparing the consolidated annual accounts refer to:

- Market value of the Group's real estate assets (Notes 4.5 and 7). The Group obtained independent expert valuations at 31 December 2025. The fair value was obtained from periodic independent expert valuations. These valuations were carried out at 31 December 2025 using the methods described in Note 4.5.
- Recoverability of goodwill (Note 4.3 and 4.3).

#### d) Comparability

The information contained in the 2024 consolidated annual accounts is presented solely and exclusively for comparative purposes with respect to the information for the year ended 31 December 2025.

#### e) Functional and presentation currency

These consolidated annual accounts are presented in the Group's functional currency, the euro, which is the currency of the Group's primary economic environment.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31  
DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

---

**3. List and summary of standards, amendments to standards and interpretations published to date**

**3.1 Standards, amendments and interpretations mandatory for all years commencing on or after 1 January 2025**

The Group has first-time adopted the following standards and amendments in the financial year beginning 1 January 2025:

- IAS 21 (Amendment) "Lack of exchangeability".

This amendment had no effect on the amounts recognised in previous years and is not expected to have a material effect on the current or future years, since the Company has no lack of exchangeability or relevant exchange restrictions.

**3.2 Standards, amendments and interpretations which have not yet come into effect but which may be adopted early**

Certain published amendments to accounting standards are not mandatory for the financial year ended at 31 December 2025 and have not been early-adopted by the Group.

- Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 "Amendments to the classification and measurement of financial instruments".
- Amendments to IFRS 9 and IFRS 7 "Contracts referencing nature-dependent electricity".
- Annual Improvements to IFRS. Volume 11.
- IFRS 18 "Presentation and disclosure in financial statements".

These amendments are not expected to have a material impact on the entity in the current or future financial years, or on forthcoming transactions.

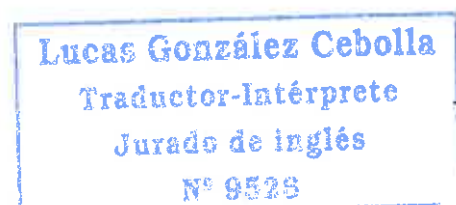
**3.3 Standards, interpretations and amendments to existing standards that cannot be early adopted or have not been adopted by the European Union.**

As of the date of authorisation for issue of these consolidated annual accounts, the IASB and IFRIC had published the standards, amendments and interpretations described below, which are pending adoption by the European Union.

- IFRS 19 "Subsidiaries without public accountability: Disclosures".
- IAS 21 (Amendment) "Translation to a hyperinflationary presentation currency"

These amendments will be in force in financial years starting on or after 1 January 2026 and 1 January 2027, and are pending approval by the European Union. These amendments are not expected to have a material impact on the entity in the current or future financial years, or on forthcoming transactions.

[Signature]



## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 4. Accounting policies

##### 4.1. Consolidation principles

###### a) Subsidiaries

Subsidiaries are all entities (including structured entities) over which the Group has control. The Group controls an entity when it is exposed, or entitled, to variable returns from its involvement in the investee and has the capacity to influence these returns through the power to direct the entity's activities. Subsidiaries are consolidated as from the date control is transferred to the Group. They are deconsolidated as from the date such control ceases.

The purchase method of accounting is used to recognise the Group's business combinations.

Intragroup transactions, balances and unrealised gains on transactions between Group companies are eliminated. Unrealised losses are also eliminated, unless the transaction provides evidence of the impairment of the asset transferred. Where necessary, the subsidiaries' accounting policies are brought into line with the policies adopted by the Group for consistency.

Non-controlling interests in the profit/(loss) and equity of subsidiaries are shown separately in the consolidated income statement, the consolidated statement of comprehensive income, the consolidated statement of changes in equity and the consolidated balance sheet, respectively.

###### b) Associates

Associates are entities over which the Group has significant influence but not control or joint control. This is generally the case when the Group holds between 20% and 50% of voting rights. Investments in associates are equity accounted after being initially recognised at cost.

The Group has no investees classed as associates.

###### c) Changes in ownership interests

The Group reflects transactions with non-controlling interests that do not result in the loss of control as transactions with the Group's equity holders. A change in an ownership interest gives rise to an adjustment to the carrying amounts of controlling and non-controlling interests to reflect their relative shareholdings in the subsidiary. Any difference between the amount of the adjustment to non-controlling interests and any consideration paid or received is recognised in a separate equity reserve attributable to the owners of Montepino Logística SOCIMI, S.A.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

When the Group discontinues consolidation or equity consolidation of an investment due to the loss of control, joint control or significant influence, any interest retained in the entity is remeasured to fair value, recognising the change in the carrying amount in the income statement. This fair value then becomes the initial carrying amount for the purposes of the subsequent recognition of the retained interest as an associate, jointly controlled entity or financial asset. In addition, any amount previously recognised in other comprehensive income in relation to the entity concerned is recorded as if the Group had directly disposed of the related assets or liabilities. This could entail that the amounts previously recognised in other comprehensive income are reclassified to the income statement.

If its ownership interest in a joint venture or associate is reduced but joint control or significant influence is retained, only the proportionate part of the amounts previously recognised in other comprehensive income is reclassified to the income statement, if appropriate.

#### d) First-time consolidation differences

The subsidiary's assets and liabilities are measured at their fair values at the date of acquisition. Any excess of the acquisition cost over the fair values of the net identifiable assets acquired is recognised as goodwill. Where there is a shortfall in the cost of acquisition below the fair values of the identifiable net assets (i.e. a bargain purchase), the values of the net assets are reviewed and, if applicable, the shortfall is taken to the income statement during the acquisition period.

#### e) Consolidation scope

Appendix I to the consolidated annual accounts provides details of the Group companies and consolidation methods at 31 December 2025.

## 4.2 Business combinations

Business combinations are accounted for using the acquisition method.

The cost of the business combination is allocated at the acquisition date by recognising the assets, liabilities and contingent liabilities of the acquired company at fair value, provided the applicable requirements of IFRS 3 are met. The positive difference between the cost of the business combination and the acquired company's assets, liabilities and contingent liabilities allocated is recognised as goodwill, which therefore represents the advance payment made by the Group for future economic benefits derived from the assets that have not been individually and separately identified and recognised.

Any negative difference between the cost of the business combination and the acquired company's assets, liabilities and contingent liabilities allocated is taken to the income statement for the year it is incurred.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

In a step acquisition, the acquiring company will remeasure its interest in the acquired company's equity previously recognised at fair value on the acquisition date and will take any resulting gains or losses to the consolidated income statement.

No business combination was carried out in 2025 or 2024.

#### 4.3 Asset impairment losses

Goodwill has an indefinite useful life, is not amortised and is tested annually for impairment (Note 4.2). Other assets are tested for impairment whenever events or changes in circumstances indicate that the carrying amount might not be recoverable. An impairment loss is recognised in the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount. The recoverable amount is the higher of an asset's fair value less costs to sell and value in use. For the purposes of assessing impairment losses, assets are grouped together at the lowest level for which there are separately identifiable cash inflows that are largely independent from the cash inflows of other assets or groups of assets (cash-generating units). Impairment losses on non-financial assets (other than goodwill) are reviewed for possible reversal at the end of each reporting period.

#### 4.4 Intangible assets

##### Goodwill

Goodwill is measured as described in Note 4.2. Goodwill arising from the acquisition of subsidiaries is included in intangible assets. Goodwill is not amortised but is tested annually for impairment, or more frequently if events or changing circumstances indicate that it could have become impaired. Goodwill is recognised at cost less cumulative impairment losses. Gains and losses on the sale of a company include the carrying amount of goodwill related to the company sold.

For the purposes of verifying impairment, goodwill is distributed among the cash-generating units. Goodwill is allocated to the cash-generating units or groups of cash-generating units that are expected to benefit from the business combination that gave rise to the goodwill. The CGUs or groups of CGUs represent the lowest level at which the goodwill is controlled for internal management purposes, this being the operating segments.

#### 4.5 Investment property

The consolidated balance sheet heading "Investment property" reflects the values of land, buildings and other installations held to obtain either long-term rental income or a capital gain on their sale as a result of future increases in their respective market prices, and are not occupied by the Group.

Investment property is recognised at fair value at the year-end and is not depreciated annually.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

Gains or losses arising from changes in the fair value of investment property are taken to the consolidated income statement for the period in which they arise under "Changes in fair value of investment property". Such gains or losses are not included in operating profit/(loss) since the value changes are not directly related to the management of the Group's affairs.

The transfer from investment property in course of construction to investment property takes place when the assets are ready for use.

The Group calculates the fair value of investment property periodically in accordance with IAS 40. This fair value is determined taking into account the valuations carried out by an independent third-party expert (Savills Aguirre Newman) at the consolidated balance sheet date such that, at the end of each period, fair value reflects the market conditions applicable to the investment properties at that date. The independent expert valuation reports only contain the usual disclaimers and/or limitations on the scope of the findings of the valuations carried out, which refer to the acceptance of the information provided by the Group as complete and correct.

The methodology employed to determine the market value of the Group's investment property in 2025 was the discounted cash flow (DCF) method, undertaken as set out in the Appraisal and Valuation Standards published by the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) and in the International Valuation Standards (IVS) issued by the International Valuation Standards Council (IVSC).

Unless the specific features of an investment indicate otherwise, the DCF method is applied over a 10 to 30-year horizon, in line with customary market practice. The cash flow is developed over the study period so as to reflect CPI increases and the schedule of rent reviews, lease expirations, etc.

CPI increases are based on generally accepted forecasts.

As the valuer cannot be certain of the occurrence or duration of void periods following lease expiry, the forecast is based on the building's quality and location, and an average lease term is generally used if no information is available on each tenant's future intentions. The specific circumstances relating to vacancy periods and other factors are explained in each valuation.

The final yield or Terminal Capitalisation Rate (TCR) used in each case refers not only to the market conditions forecast at the end of each cash flow period but also to the lease terms and the building's physical state, taking into account any betterments planned for the property and included in the analysis.

The properties were valued individually considering each of the leases in force at the year-end. Vacant areas in buildings were valued on the basis of estimated future rent, discounting a marketing period.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

(Thousand euro)

The key variables are net income, the period of time in which the income is discounted, the approximate value calculation carried out at the end of each period and the target internal rate of return used to discount the cash flows.

Estimated yields depend primarily on the type, age and location of the properties, the market situation, the asset's technical quality, type of tenant and level of occupancy, among other factors considered by the independent experts.

Set out below is a breakdown of the yields and assumptions employed to estimate growth in forecast flows for 2025 and 2024:

<b>Exit yields (%)</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	4.25%-5.25%	4.50%-5.25%
Logistics buildings under construction	4.75%-5.25%	4.75%-5.00%
Catalonia		
Operational logistics buildings	4.50%-4.75%	4.50%-5.00%
Other		
Operational logistics buildings	4.50%-5.75%	4.50%-6.00%
Logistics buildings under construction	5.50%-5.50%	5.25%-5.50%
<b>Discount rate:</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	5.75%-7.50%	5.50%-8.25%
Logistics buildings under construction	7.00%-9.75%	8.50%-9.75%
Catalonia		
Operational logistics buildings	5.75%-6.25%	6.50%-6.75%
Other		
Operational logistics buildings	5.50%-7.75%	5.25%-8.00%
Logistics buildings under construction	6.50%-9.75%	6.50%-10.00%

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

<b>Rent increase (%) - 2025</b>	<b>Year 1</b>	<b>Year 2</b>	<b>Year 3</b>	<b>Year 4</b>	<b>Year 5 and beyond</b>
Central zone					
Operational logistics buildings	2.75%	1.98%	1.78%	1.69%	1.92%
Logistics buildings under construction	0.15%	0.23%	1.48%	1.75%	1.97%
Catalonia					
Operational logistics buildings	1.97%	1.85%	1.70%	1.58%	3.40%
Other					
Operational logistics buildings	2.74%	2.10%	1.99%	1.81%	1.69%
Logistics buildings under construction	0.00%	1.48%	1.99%	1.99%	2.00%

<b>Rent increase (%) - 2024</b>	<b>Year 1</b>	<b>Year 2</b>	<b>Year 3</b>	<b>Year 4</b>	<b>Year 5 and beyond</b>
Central zone					
Operational logistics buildings	2.60%	2.15%	1.91%	1.16%	1.86%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.24%	1.10%	1.83%	2.00%
Catalonia					
Operational logistics buildings	1.97%	1.52%	1.53%	1.57%	3.15%
Logistics buildings under construction	-	-	-	-	-
Other					
Operational logistics buildings	0.88%	2.33%	3.26%	1.97%	1.15%
Logistics buildings under construction	0.00%	0.86%	1.72%	1.98%	2.08%

When lease commitments have already been signed for projects under construction, the agreed rent and all investments and costs yet to be incurred are taken into consideration. Where there are no lease commitments, market rent is used based on comparables.

A change of 0.25% in yields has the following effect on the valuations used by the Group to calculate the value of its investment property at 31 December 2025 and 31 December 2024:

<b>Sensitivity of the valuation to 0.25% yield changes - Exit yield</b>	<b>Valuation</b>	<b>Decrease</b>	<b>Increase</b>
FY 2025	1,555,185	63,589	(57,252)
FY 2024	1,439,866	59,094	(52,978)
<b>Sensitivity of the valuation to 0.25% yield changes - IRR</b>	<b>Valuation</b>	<b>Decrease</b>	<b>Increase</b>
FY 2025	1,555,185	37,730	(36,647)
FY 2024	1,439,866	37,408	(35,525)

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 4.6 Financial assets

##### 4.6.1 Trade receivables

Trade receivables are initially recognised at the amount of the unconditional consideration, unless they contain significant financial components, in which case they are carried at fair value. They are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method, less any impairment adjustment.

##### 4.6.2 Investments and other financial assets

###### a) Classification

The Group classifies its financial assets in the following categories:

- financial assets at amortised cost,
- financial assets at fair value through equity.

The classification depends on the purpose for which the investments were acquired. Management determines the classification of investments on initial recognition and, in the case of held-to-maturity investments, reassesses the classification at each consolidated balance sheet date.

###### b) Reclassification

The Group may opt to reclassify a held-for-trading non-derivative financial asset out of the held-for-trading category if the financial asset is no longer held for sale in the immediate future. Financial assets other than loans and receivables may be reclassified out of the held-for-trading category only in rare circumstances arising from a single event that is unusual and highly unlikely to be repeated in the near future. The Group may also opt to reclassify financial assets that would meet the definition of loans and receivables outside the held-for-trading or available-for-sale categories if the Group has the intention and capacity to hold the financial assets in the immediate future or to maturity on the reclassification date.

Reclassifications are effected at the fair value on the reclassification date. The fair value becomes the new cost or amortised cost, as appropriate, and no fair value gain or loss recognised before the reclassification date will be subsequently reversed. Effective interest rates for financial assets reclassified to loans and receivables and held to maturity are determined on the reclassification date. The effective interest rates are adjusted prospectively to account for additional increases in estimated cash flows.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### c) Recognition and derecognition

Conventional purchases and sales of financial assets are recognised at the trade date, this being the date the Group undertakes to purchase or sell the asset. Financial assets are derecognised when they expire or the rights to receive cash flows from the financial assets are assigned and the Group has transferred substantially all the risks and rewards of ownership.

#### d) Measurement

A financial asset is initially recognised by the Group at its fair value plus, in the case of a financial asset not recognised at fair value through profit or loss, transaction costs directly attributable to the purchase. Transaction costs of financial assets carried at fair value through profit or loss are expensed in the income statement.

Loans and receivables and investments held to maturity are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

Available-for sale financial assets and financial assets at fair value through profit or loss are subsequently measured at fair value. Unrealised gains or losses resulting from fair value changes are recognised as follows:

- for "financial assets at fair value through profit or loss" – in the income statement for the year under other income or other expenses;
- in the case of available-for-sale financial assets that are monetary instruments denominated in foreign currencies – translation differences related to changes in the amortised cost of the instrument are recognised in the income statement for the year and other changes in the carrying amount are recognised in other comprehensive income;
- for other monetary and non-monetary instruments carried as available for sale – in other comprehensive income.

Dividends from financial assets at fair value through profit or loss and available-for-sale equity instruments are recognised in the income statement for the year as part of revenue from continuing activities when the Group's right to receive payment is established.

Interest from available-for-sale instruments, held-to-maturity investments and loans and receivables calculated using the effective interest method is recognised in the income statement as part of revenue from continuing activities.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### e) Impairment losses

The Group assesses expected credit losses associated with its assets at amortised cost and at fair value through consolidated profit or loss on a prospective basis. The impairment method applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, given the composition of the Group's portfolio, formed by companies of recognised prestige and proven financial standing, and the low level of bad debt write-offs, impairment losses on these financial assets are deemed to be immaterial.

The Group assesses expected credit losses associated with its assets at amortised cost and at fair value through consolidated profit or loss on a prospective basis. The impairment method applied depends on whether there has been a significant increase in credit risk.

For trade receivables, the Group applies the simplified approach permitted by IFRS 9, which requires losses expected over the life of the receivables to be recognised at the time they are initially recorded, although the effect is immaterial given the characteristics of the tenants, all of which are highly solvent companies.

#### 4.7 Derivatives and hedging.

Derivatives are initially recognised at fair value on the date on which the derivative contract is concluded and are subsequently remeasured to fair value on each statement of financial position date. The method for recognising subsequent fair value changes depends on whether the derivative has been designated as a hedging instrument and, if so, on the nature of the hedged item. The Group designates certain derivatives as:

- hedges of a specific risk associated with cash flows from recognised assets or liabilities and highly probable forecast transactions (cash flow hedges).

At hedge inception, the Group documents the economic relationship between the hedging instruments and hedged items, including whether changes in cash flows from hedging instruments are expected to offset changes in cash flows from hedged items. The Group documents its risk management objective and hedging strategy.

##### Cash flow hedges qualifying for hedge accounting

The effective portion of fair value changes to derivatives designated and qualifying as cash flow hedges is recognised in the cash flow hedge reserve in equity. The gain or loss relating to the ineffective portion is recognised immediately in the income statement in "other gains/(losses)".

Where option contracts are used to hedge forecast transactions, the Group designates only the intrinsic value as the hedging instrument.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés 16  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

Gains or losses relating to the effective portion of the change to the intrinsic value of option contracts are recognised in the cash flow hedge reserve in equity. Changes to the time value of option contracts that are related to the hedged item ("aligned time value") are recognised in other comprehensive income in the hedging costs reserve in equity.

When forward contracts are used to hedge forecast transactions, the Group generally only designates as the hedging instrument the change in the fair value of the forward contract related to the spot element. Gains or losses relating to the effective portion of the change to the spot element of forward contracts are recognised in the cash flow hedge reserve in equity.

Changes to the forward element of the contract related to the hedged item ("aligned forward element") are recognised in other comprehensive income in the hedging costs reserve in equity. In some cases, gains or losses relating to the effective portion of the change to the fair value of the full forward contract are recognised in the cash flow hedge reserve in equity.

The amounts accumulated in equity are accounted for as follows:

- When the hedged item subsequently results in the recognition of a non-financial asset (such as inventories), both the deferred hedge gains and losses and the deferred time value or deferred forward points, if applicable, are included in the asset's initial cost. The deferred amounts are finally recognised in the income statement for the year, since the hedged item affects profit or loss (e.g. through costs to sell).
- The gain or loss relating to the effective portion of interest rate swaps hedging floating-rate loans is recognised in the income statement in financial expenses at the same time as the interest expense on the loans hedged.

When the hedging instrument expires, is sold or is terminated, or when a hedge no longer meets hedge accounting requirements, any cumulative deferred gain or loss and deferred costs of hedging in equity at that time remain in equity until the forecast transaction takes place, resulting in the recognition of a non-financial asset such as inventories. Where the forecast transaction is no longer expected to occur, the cumulative gain or loss and the deferred costs of hedging that were included in equity are immediately taken to the income statement for the year.

#### 4.8 Income tax.

In accordance with the SOCIMI tax scheme, the parent company is subject to corporate income tax at the general rate of 0%.

Pursuant to Article 9.2 of Law 11/2009, the Group will be subject to a special 19% tax on gross dividends or shares of profits distributed to shareholders owning 5% or more of the parent company, where the dividends, for the shareholders, are tax exempt or subject to tax of less than 10% (the amount of tax owed under the Law on Non-Resident Income Tax will be taken into consideration).

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31  
DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

---

However, that 19% special tax will not be applicable when the dividends or shares of profits are received by entities engaged in holding shares in other SOCIMIs or in other entities not resident in Spain that have the same corporate object as a SOCIMI and are subject to a tax scheme similar to the SOCIMI scheme as regards the obligation, stipulated by law or in the by-laws, to distribute profits to shareholders owning 5% or more of the entity's capital and paying tax of at least 10% on such dividends or shares of profits.

With effect in tax periods beginning on or after 1 January 2021, the entity will be subject to a special 15% tax on the portion of retained earnings deriving from income not already taxed at the general income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of Law 11/2009.

For Group companies not included in the above-mentioned scheme, income tax expense (income) is the amount of income tax that accrues during the period and includes both current and deferred tax expense (income).

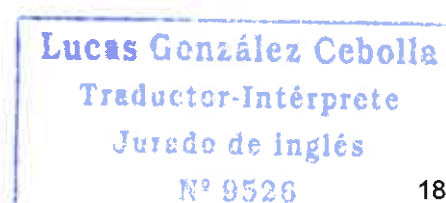
Both current and deferred tax expense (income) are recognised in the income statement. However, the tax effect of items recorded directly in equity is recognised in equity.

Current tax assets and liabilities will be carried at the amounts expected to be paid to or recovered from the tax authorities, in accordance with legislation in force or approved and pending publication at the year-end. Deferred taxes are calculated using the liability method on temporary differences between the tax bases and carrying amounts of assets and liabilities. However, if the deferred taxes arise from the initial recognition of a liability or an asset in a transaction other than a business combination that at the time of the transaction has no effect on the tax or accounting gain or loss, they are not recognised. Deferred tax is determined applying tax regulations and rates approved or about to be approved at the balance sheet date and which are expected to be applied when the corresponding deferred tax asset is realised or deferred tax liability is settled.

Deferred tax assets and liabilities are offset if there is a legally enforceable right to net current and deferred tax assets and liabilities, and when the deferred tax balances relate to the same tax authorities. Current tax assets and liabilities are offset when the entity has a legally enforceable offset right and intends to settle the net amount or to realise the asset and settle the liability simultaneously.

Deferred tax assets are recognised insofar as future taxable profits will probably arise against which to offset the temporary differences.

[Signature]



## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 4.9 Leases

In accordance with IFRS 16, leases are classified as finance leases when on the basis of the terms of the lease it may be inferred that all the risks and rewards of ownership of the leased asset have been transferred to the lessee. All other leases are classified as operating leases. The Group is not the lessee under any significant leases at 31 December 2025.

When the Group is the lessor, operating lease revenues are recognised on a straight-line basis over the lease term and the initial direct costs incurred when arranging the operating leases are taken to the consolidated income statement on a straight-line basis over the minimum term of the lease. The minimum lease term is the period from inception to the first lease renewal option date.

#### 4.10 Cash and cash equivalents

As presented in the cash flow statement, cash and cash equivalents include petty cash, demand deposits in financial institutions, other short-term highly-liquid investments with an original maturity of three months or less that are easily convertible into specific amounts of cash and are exposed to an insignificant risk of value changes, and bank overdrafts. In the consolidated balance sheet, bank overdrafts are included under borrowings in current liabilities.

#### 4.11 Equity

Ordinary shares are classed as equity.

Incremental costs directly attributable to the issuance of new shares or options are shown in equity as a deduction, net of tax, from the proceeds.

#### Dividends

A provision is made for the amount of dividends agreed but not yet distributed, where suitably authorised and not at the entity's discretion, at or before the end of the reporting period.

#### 4.12 Financial liabilities

##### a) Trade and other payables

These amounts relate to liabilities for goods and services provided to the Group to the end of the financial year for which payment is pending. They are unsecured and are usually settled at 30 days as from recognition. Trade and other payables are presented as current liabilities unless payment does not fall due within 12 months as from the balance sheet date. They are initially recognised at fair value and are subsequently measured at amortised cost using the effective interest method.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de Inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31  
DECEMBER 2025**

(Thousand euro)

---

b) Borrowings

Borrowings are initially recognised at fair value, net of any transaction costs incurred. Borrowings are subsequently measured at amortised cost. Any difference between the proceeds (net of transaction costs) and the repayment value is recognised in the income statement over the life of the borrowings using the effective interest method. Loan arrangement fees are recognised as transaction costs provided that it is probable that a part or all of the credit facility will be utilised. In this case, the fees are not deferred until the facility is utilised. Insofar as there is no evidence that all or part of the credit line will probably be utilised, the fee is capitalised as an advance payment for liquidity services and is amortised over the period during which the facility is available.

Borrowings are written off the balance sheet when the obligation specified in the contract has been paid or settled, or has expired. The difference between the carrying amount of a financial liability that has been repaid or assigned and the consideration paid, including any asset assigned other than the cash or liability assumed, is taken to the income statement for the year as other financial income or expense.

When the terms of a financial liability are renegotiated and the entity issues equity instruments to a creditor to settle all or part of the liability (debt/equity swap), a gain or loss is recognised in the income statement for the year in the amount of the difference between the financial liability's carrying amount and the fair value of the equity instruments issued.

Borrowings are classified as a current liability unless the Group has an unconditional right to defer settlement for at least 12 months as from the consolidated balance sheet date.

In the event of the renegotiation of existing debts, the financial liability is not deemed to change significantly when the lender of the new loan is the same as the initial lender and the present value of cash flows, including net fees, is not more than 10% higher or lower than the present value of cash flows payable on the original liability, calculated using the same method.

Covenants that the Group must fulfil on or before the end of the reporting period are taken into account when classifying loan arrangements with covenants as current or non-current. Covenants that the Group must fulfil after the reporting period do not affect the classification on the financial information reporting date.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 4.13 Estimation of the fair value of financial instruments

Financial instruments measured at fair value following initial recognition are classified in levels one to three based on the extent to which fair value is observable:

- Level 1: prices are quoted (unadjusted) on active markets for identical assets or liabilities.
- Level 2: inputs other than the quoted prices included in level 1 that are observable for the asset or liability, either directly (i.e. as prices) or indirectly (i.e. derived from prices).
- Level 3: measurement techniques using asset or liability input that is not based on observable market data (non-observable input) (Note 4.5).

The financial instruments measured at fair value are derivative financial instruments (Note 4.7).

#### 4.14 Revenue recognition

Income and expense are recorded on an accruals basis, i.e. in the period in which the income or expense deriving from the goods or services in question is earned or incurred rather than the period in which the cash is actually received or disbursed.

However, the Group recognises accrued revenue and all necessary associated expenses, following the principles contained in the IFRS-EU conceptual framework.

Interest income accrues on a time proportion basis by reference to the principal outstanding and the effective interest rate applicable.

#### Property leases

In accordance with IFRS 16, leases are classified as finance leases when on the basis of the terms of the lease it may be inferred that all the risks and rewards of ownership of the leased asset have been transferred to the lessee. All other leases are classified as operating leases. All the Group's leases are classed as operating leases at 31 December 2025 and 2024.

Operating lease revenue is recognised on a straight-line basis over the lease term.

The minimum lease term is the period from inception to the earliest possible termination date.

[Signature]



## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### Specific lease terms and conditions: rent incentives

Leases include certain specific terms and conditions relating to incentives or rent-free periods offered by the Group to customers. The Group recognises the aggregate cost of incentives granted as a reduction in lease revenue. The effects of rent-free periods are recognised over the minimum term of the lease on a straight-line basis.

Indemnities paid by tenants to terminate leases before the end of the minimum term are recognised as income in the consolidated income statement on the due date.

#### Development coordinator

The subsidiary Inmobisanro, S.L.U. acts as the development coordinator for the sector in which plots owned by the Group are located and, on a residual basis, for other plots owned by third parties, without recognising any margin or profit from such development activities.

Nonetheless, the Company only records realised profits at the year end, while foreseeable risks and losses, including possible losses, are reflected as soon as they are known.

#### **4.15 Borrowing costs**

General and specific borrowing costs that are directly attributable to the acquisition, construction or production of a qualifying asset are capitalised during period necessary to complete and prepare the asset for its intended use or sale. Qualifying assets are those that necessarily require a substantial period of time before they are ready for their intended use or sale.

Returns obtained from the temporary investment of specific loans pending their application to the qualifying assets are deducted from borrowing costs able to be capitalised.

Other borrowing costs are expensed in the income statement for the year in which they are incurred.

#### **4.16 Provisions**

Provisions for legal claims, service guarantees and performance obligations are recognised when the Group has a present legal or constructive obligation as a result of past events, an outflow of funds will probably be necessary to settle the obligation, and the amount may be reliably estimated. Provisions are not recognised for future operating losses.

Where there are a number of similar obligations, the likelihood that an outflow will be required to settle the obligations is determined by considering the class of obligations as a whole. A provision is recognised even if the likelihood of an outflow with respect to any one item included in the same class of obligations may be small.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
N° 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

Provisions are measured at the present value of management's best estimate of the disbursement required to settle the present obligation at the end of the reporting period. The discount rate used to determine present value is a pre-tax rate that reflects current market assessments of the time value of money and risks specific to the obligation. The increase in the provision due to passage of time is recognised as interest expense.

#### 4.17 Related-party transactions

In general, transactions between related parties are initially recognised at fair value. If applicable, where the agreed price differs from fair value, the difference is recognised based on the economic reality of the transaction. These transactions are subsequently measured in accordance with the corresponding standards.

#### 4.18 Foreign currency transactions

The Group's functional currency is the euro. Transactions in currencies other than the euro are thus deemed to be denominated in foreign currency and are recorded at the exchange rates prevailing on the transaction dates.

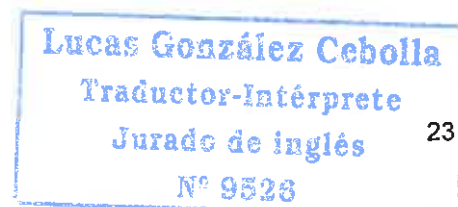
At the year-end, monetary assets and liabilities denominated in foreign currency are translated applying the exchange rate in force at the consolidated balance sheet date. Gains or losses are taken directly to the consolidated income statement in the period in which they arise.

#### 4.19 Current assets and liabilities

The Group classifies assets and liabilities as current and non-current in the consolidated statement of financial position. Current assets or liabilities are described below:

- Assets are classified as current when they are expected to be realised or are intended for sale or consumption in the Group's normal operating cycle, they are held primarily for the purpose of trading, they are expected to be realised within 12 months after the reporting date or are cash or a cash equivalent, unless the assets may not be exchanged or used to settle a liability for at least 12 months after the reporting date.
- Liabilities are classified as current when they are expected to be settled in the Group's normal operating cycle, they are held primarily for the purpose of trading, they are due to be settled within 12 months after the reporting date or the Group does not have an unconditional right to defer settlement of the liability for at least 12 months after the reporting date.
- Derivative financial instruments not held for trading are classified as current or non-current based on the maturity or periodic settlement period.

[Signature]



## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 4.20 Environment

The Group carries out transactions the main purpose of which is to prevent, reduce or repair the environmental damage that could be caused by its activities.

The Company's environmental protection activities are afforded the same treatment as its other investments. They are capitalised when they are considered to contribute towards the generation of future revenues or otherwise recognised as operating expenses in the income statement for the year. However, the Group's business, by nature, does not have any significant environmental impact.

#### 4.21 Consolidated statement of comprehensive income

In accordance with the options provided by IAS 1, paragraph 81, the Group has opted to present separately a statement showing the components of consolidated profit/(loss) ("consolidated income statement") and a second statement which, based on consolidated profit/(loss) for the year, shows the components of other income and expenses for the year recognised directly in equity ("statement of comprehensive income"). The statement of comprehensive income presents the income and expenses generated by the Group's business during the year, distinguishing those recognised in the consolidated income statement for the year from other income and expenses taken directly to consolidated equity in accordance with prevailing legislation. For income and expenses recognised directly in equity, those that will not be reclassified to the income statement are distinguished from those that may be reclassified to the income statement. In general, income and expenses recognised directly in equity are presented gross and the corresponding tax effect is reflected under "corporate income tax".

#### 4.22 Consolidated cash flow statement

In the consolidated cash flow statement, prepared under the indirect method, the terms employed have the following meanings:

- Cash flows: inflows and outflows of cash and cash equivalents, the latter being short-term, highly-liquid investments with no significant risk of value changes.
- Cash flows: inflows and outflows of cash and cash equivalents, the latter being short-term, highly-liquid investments with no significant risk of value changes.
- Investing activities: acquisition, sale or disposal by other means of long-term assets and other investments not included in cash and cash equivalents.
- Financing activities: activities that result in changes in the size and composition of equity and of liabilities and do not form part of operating activities.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 4.23 Non-current assets held for sale

Non-current assets (or disposal groups) are classified as held for sale where their carrying amount will be recovered essentially through a sale transaction and not through continuing use, and the sale is deemed highly probable. They are measured at the lower of carrying amount and fair value less costs to sell, except assets such as deferred tax assets, assets arising from employee remuneration, financial assets and investment property, which are recognised at fair value, and groups of contracts within the scope of IFRS 17, which are specifically exempt from this requirement.

Non-current assets (including those that are part of a disposal group) are not depreciated while classified as held for sale. Interest and other expenses attributable to the liabilities of a disposal group classified as held for sale continue to be recognised.

Non-current assets and disposal group assets classified as held for sale are disclosed separately from the other assets in the statement of financial position. Disposal group liabilities classified as held for sale are disclosed separately from the other liabilities in the statement of financial position.

#### 5. Financial risk management

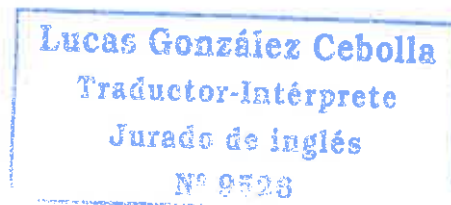
The Group's activities are exposed to various types of financial risk: market risk (interest rate risk), credit risk, liquidity risk, tax risk and other risks. The Group's overall risk management approach is focused on financial market uncertainty and seeks to minimise potential adverse effects on financial returns.

Risk management is controlled by the Administration and Finance Departments in accordance with policies approved by the parent company's Board of Directors, providing guidelines for overall risk management and for specific areas such as foreign exchange risk, interest rate risk, liquidity risk and investment of cash surpluses.

##### a) Liquidity risk

Cash flows are predicted by the Group's Finance Department. The Group's liquidity needs are monitored to ensure that there is sufficient cash to meet operating needs and sufficient liquidity available at all times for the Group to meet its financial obligations.

[Signature]



## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### b) Market risk

##### Interest rate risk

As the Group has no significant interest-bearing assets, income and operating cash flows are substantially independent of changes in market interest rates.

The Group's interest rate risk arises from non-current borrowings. Floating rate borrowings expose the Group to cash flow interest rate risk. Fixed interest rate borrowings expose the Group to fair value interest rate risks. Nine percent of the Company's borrowings (drawn plus drawable) are tied to fixed interest rates and 91% to variable rates.

The Group analyses its exposure to interest rate risk dynamically. A simulation is performed of various scenarios, taking into account refinancing, renewal of current positions, alternative financing and hedging. On the basis of these scenarios, the Group calculates the effect on results of a certain fluctuation in the interest rate. For each simulation, the same interest rate fluctuation is used for all currencies. Scenarios are only simulated for liabilities representing the most significant interest-bearing positions.

On the basis of the different scenarios, the Group manages the cash flow interest rate risk through variable-to-fixed interest rate swaps. These interest rate swaps have the economic effect of converting variable interest borrowings to fixed interest borrowings. Generally the Group obtains long-term borrowings at variable interest rates and swaps them for borrowings at fixed interest rates which are lower than those which would be available if the Group obtained borrowings directly at fixed interest rates. Under interest rate swaps, the Group undertakes with other parties to exchange, on a regular basis, the difference between fixed and variable interest calculated on the basis of the notional principal amounts contracted.

##### Price risk

Investment properties are leased to tenants under operating leases stipulating monthly rent payments. Where the Group is the lessor, operating lease income is taken to the income statement on a straight-line basis over the lease term (Note 4.14).

Under some leases, lease payments increase with inflation, but there is no other variable lease payment linked to an index or a rate.

Although the Group is exposed to changes in residual value at the end of the current leases, the Group generally signs new operating leases and will not therefore incur any immediate reduction in residual value on lease expiry. Expectations of future residual values are reflected in the fair value of the properties.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526 26

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

There is also a risk that the fair value of or future cash flows from investment property may fluctuate due to changes in market prices arising from macroeconomic effects and local effects in the investment locations, Group management having therefore disclosed a sensitivity analysis showing how profit or loss and equity would have been affected by changes in the risk variables (Note 4.5).

#### c) Credit risk

Credit risk is managed at the Group level. The Group defines the risk management and analysis policy to be applied to new customers before offering them the usual payment periods and terms.

Credit risk arises essentially from trade receivables in the form of rent for investment properties, as well as sundry receivables. The credit quality that must be observed in customers is assessed and established by the Group based on their financial position, past experience and other factors. The Group considers that it has no significant credit risk concentration, based on the possible impact of default on its consolidated income statement.

The Group holds cash and cash equivalents in financial institutions having the best credit ratings.

#### d) Tax risk

As mentioned in Note 1, the parent company applies the special tax scheme for listed property investment companies (SOCIMIs). As laid down in Article 6 of Law 11/2009 of 26 October 2009, amended by Law 16/2012 of 27 December, companies that have opted for this scheme must distribute the profit for the year as dividends to shareholders, once the corresponding commercial obligations have been fulfilled, making the decision within six months as from each year-end and paying out the dividend within one month as from the date of the distribution resolution. In addition, in accordance with the amendments to Law 11/2021 of 9 July, the Company will be subject to a special 15% tax on retained earnings.

Should the Company's shareholders fail to approve the dividend distribution proposed by the Board of Directors, calculated as provided for in the said law, the law would be infringed and the Company would have to pay tax under the general tax regime and not the SOCIMI scheme.

[Signature]



**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31  
DECEMBER 2025**

(Thousand euro)

e) Capital management

The Group's capital management objectives are to preserve the ability to continue operating, optimise returns for shareholders and other stakeholders, and maintain an efficient capital structure that minimises cost of capital. Funding is based primarily on shareholders' funds and borrowings.

In line with industry practices, the capital structure is monitored by means of the leverage ratio, calculated as net debt divided by the sum of net debt and equity. Net debt is determined by subtracting cash and cash equivalents from total borrowings.

	<b>Thousand euro</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Total borrowings	668,330	606,697
Less - cash and cash equivalents	(11,372)	(7,137)
<b>Net debt (a)</b>	<b>656,958</b>	<b>599,560</b>
Shareholders' funds	825,748	774,882
<b>Total net debt and shareholders' funds (b)</b>	<b>1,482,706</b>	<b>1,3674,442</b>
<b>Leverage ratio (a)/(b)</b>	<b>44%</b>	<b>44%</b>

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 6. Goodwill on consolidation

Goodwill carried at 31 December 2025 and 2024 derives from the business combination completed on 14 May 2021 in which the parent company acquired 100% of Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector (Note 1). Movements during 2025 and 2024 are as follows:

	<u>Thousand euro</u>
<b>Balance at 31.12.2023</b>	<b><u>44,643</u></b>
Disposal	<u>(11,579)</u>
<b>Balance at 31.12.2024</b>	<b><u>33,064</u></b>
Disposal	<u>(13,137)</u>
<b>Balance at 31.12.2025</b>	<b><u>19,927</u></b>

Disposals in 2025 and 2024 reflect the transfer due to value absorption recognised in relation to the increase in value of Montepino Logística's real estate assets since the date of the business combination (Note 1), in respect of which value generation had been forecast at that date.

The Group considers that this restatement represents the materialisation of expectations existing at the business combination date and therefore goodwill was reduced by the amount indicated.

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

(Thousand euro)

#### 7. Investment property

Set out below is an analysis of investment property showing movements and taking into account the increase in fair value:

	2025	2024
<b>Opening balance</b>	<b>1,442,091</b>	<b>1,252,259</b>
Acquisitions	37,441	221,531
Subsequent payments capitalised	14,198	30,791
Classified as held for sale or disposals	(14,514)	-
Gain/(loss) net of fair value adjustments	87,132	32,566
Other movements (incentives)	3,207	6,647
Disposals due to scope exits	-	(101,703)
Sales	(26,871)	-
<b>Closing balance</b>	<b>1,542,684</b>	<b>1,442,091</b>

Investment property totals €250,446 thousand at 31 December 2025 (2024: €235,696 thousand).

The amount of €24,842 thousand is recognised as an increase in the value of investment property at year-end 2025 (2024: €22,764 thousand) due to the linearisation of rent-free periods (Note 4.14), which were adjusted as a fair value reduction in the capital gain.

As regards 2025 additions, €14,198 thousand relates to other capitalisable costs and €37,441 thousand to progress billings (2024: €52,244 thousand related to the acquisition of plots of land, €30,791 thousand to other capitalisable costs and €169,287 thousand to progress billings).

Disposals in 2025 reflect the sale of a project in operation at a profit of €2,967 thousand recognised in the consolidated income statement.

The Group did not capitalise any capitalisable interest in 2025 (2024: €2,402 thousand).

Accordingly, real estate assets carried at fair value amount to €1,555,185 thousand (2024: €1,440,246 thousand), relating primarily to the logistics sector. Of these assets, the amount of €14,514 thousand is carried as non-current assets held for sale (Note 10). Note 4.5 identifies the main valuation input used by an independent expert and a sensitivity analysis based on changes in the main variables.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

(Thousand euro)

The Group has 55 projects at 31 December 2025, of which 29 generated monetary income in 2025 (2024: 54 projects, of which 27 generated monetary income) totalling €54,176 thousand (2024: €37,440 thousand). In addition, lease income accrued in the amount of €3,181 thousand due to the linearisation of the rent-free period (2024: €6,647 thousand) (Note 15.a). Direct operating expenses (including repairs and maintenance) incurred in 2025 in connection with investment property handed over amount to €11,968 thousand, while investment property in rent-free periods amount to €1,323 thousand and investments in progress total €2,303 thousand.

As indicated in Note 4.5, investment property is carried at fair value and differences between fair value and cost are taken to the income statement for the year. At 31 December 2025, fair value was calculated based on the valuations of independent experts of recognised professional standing and long experience in the industry, using the discounted cash flow method, taking account of rent already agreed in future leases for the developments and using discount and growth rates that reflect the status of the development (Note 4.5).

Gross income of €87,132 thousand for the year was recognised as a result of the independent expert's calculation of fair value (2024: €32,565 thousand). This gross income is carried in the income statement under "Changes in fair value of investment property".

a) Investment property acquired from other related parties

In 2025, investment properties in the construction phase were acquired from other related parties for the sum of €4,224 thousand (2024: €14,005 thousand) (Note 19).

b) Assets pledged as collateral

At 31 December 2025, bank borrowings are recognised for an outstanding principal amount of €663,721 thousand (2024: €594,880 thousand) (Note 13). These loans are secured by investment property having a fair value of €1,371,402 thousand (2024: €1,168,714 thousand). Of the above amounts, €7,380 thousand and €14,581 thousand relate, respectively, to liabilities directly associated with non-current assets held for sale and to non-current assets held for sale (Note 10) in 2025.

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de Inglés  
Nº 9528

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**

(Thousand euro)

c) **Assets under operating leases**

The Group leases a number of properties, referred to previously, under non-cancellable operating leases. These leases have different terms depending on the development.

Total minimum future instalments under non-cancellable operating leases are analysed below:

Category	Thousand euro	
	2025	2024
Less than 1 year	62,560	53,066
Between 1 and 5 years	253,466	244,752
Between 6 and 10 years	281,605	272,575
More than 10 years	678,448	687,205
	<b>1,276,079</b>	<b>1,257,598</b>

d) **Insurance**

The Group has taken out a number of insurance policies to cover risks relating to investment property. The coverage provided by these policies is considered sufficient.

**8. Analysis of financial instruments**

**8.1 Analysis by category**

The carrying amount of each category of financial instruments stipulated in the recognition and measurement standard “Financial instruments” is as follows:

Financial assets are analysed below by nature and category:

	Thousand euro			
	31 December 2025		31 December 2024	
	Non-current	Current	Non-current	Current
<b>Financial assets at cost</b>				
Equity instruments	1	-	1	-
<b>Financial assets at amortised cost</b>				
Trade receivables	-	7,629	-	5,503
Other financial assets at amortised cost	8,447	507	7,925	404
Cash and cash equivalents	-	11,372	-	7,137
<b>Derivative financial instruments</b>				
Used for hedging	-	2,178	6,840	-
<b>Total</b>	<b>8,448</b>	<b>21,686</b>	<b>14,766</b>	<b>13,044</b>

[Signature]

Lucas González Cebolla  
 Traductor-Intérprete  
 Jurado de inglés  
 N° 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

Financial liabilities are analysed below by nature and category:

	31 December 2025		31 December 2024	
	Non-current	Current	Non-current	Current
<b>Liabilities at amortised cost</b>				
Trade and other payables	9,756	22,789	8,666	44,890
Borrowings	249,743	412,758	586,055	12,266
<b>Derivative financial Instruments</b>				
Used for hedging	2,902	-	4,322	-
<b>Total</b>	<b>262,401</b>	<b>435,547</b>	<b>599,043</b>	<b>57,156</b>

**8.2 Analysis by maturity**

The breakdown of financial assets by year of maturity at 31 December 2025 and 31 December 2024 is as follows:

FY 2025

	Thousand euro						
	Financial assets						
	2026	2027	2028	2029	2030	Subsequent years	Total
Security deposits (Note 9)	-	-	-	-	-	8,447	8,447
Equity instruments	-	-	-	-	-	1	1
Derivatives	2,178	-	-	-	-	-	2,178
Trade receivables	7,629	-	-	-	-	-	7,629
Other financial assets	507	-	-	-	-	-	507
Cash and cash equivalents	11,372	-	-	-	-	-	11,372
<b>Total</b>	<b>21,686</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8,448</b>	<b>30,134</b>

FY 2024

	Thousand euro						
	Financial assets						
	2025	2026	2027	2028	2029	Subsequent years	Totals
Security deposits (Note 9)	-	-	-	-	-	7,925	7,925
Equity instruments	-	-	-	-	-	1	1
Derivatives	-	6,840	-	-	-	-	6,840
Trade receivables	5,503	-	-	-	-	-	5,503
Other financial assets	404	-	-	-	-	-	404
Cash and cash equivalents	7,137	-	-	-	-	-	7,137
<b>Totals</b>	<b>13,044</b>	<b>6,840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,926</b>	<b>27,810</b>

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés 33  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

The breakdown of financial liabilities by year of maturity at 31 December 2025 and 31 December 2024 is as follows:

**FY 2025**

	Thousand euro						
	2026	2027	2028	2029	2030	Other	Totals
	<b>Financial liabilities</b>						
Bank borrowings (Note 13)	412,758	-	129,241	90,363	24,188	5,951	662,501
Derivatives	-	-	1,768	1,134	-	-	2,902
Security deposits	-	-	-	-	-	9,756	9,756
Trade and other payables	22,789	-	-	-	-	-	22,789
<b>Totals</b>	<b>435,547</b>	<b>-</b>	<b>131,009</b>	<b>91,497</b>	<b>24,188</b>	<b>15,707</b>	<b>697,948</b>

**FY 2024**

	Thousand euro						
	2025	2026	2027	2028	2029	Other	Totals
	<b>Financial liabilities</b>						
Bank borrowings (Note 13)	12,266	371,493	-	128,468	79,332	6,762	598,321
Derivatives	-	-	-	2,639	1,683	-	4,322
Security deposits	-	-	-	-	-	8,666	8,666
Trade and other payables	44,890	-	-	-	-	-	44,890
<b>Totals</b>	<b>57,156</b>	<b>371,493</b>	<b>-</b>	<b>131,107</b>	<b>81,015</b>	<b>15,428</b>	<b>656,199</b>

**9. Financial assets and other receivables**

	Thousand euro	
	2025	2024
<b>Long-term financial assets at amortised cost</b>		
Equity instruments	1	1
Long-term deposits	2	2
Long-term security deposits	8,445	7,923
<b>Hedging instruments</b>		
Derivatives – Interest rate swap	-	6,840
	<b>8,448</b>	<b>14,766</b>
<b>Short-term financial assets at amortised cost</b>		
Short-term deposits	507	404
Trade receivables for sales and provision of services	7,629	5,503
<b>Other receivables</b>		
Current tax assets	74	74
Other amounts receivable from Public Administrations	1,088	3,768
<b>Hedging instruments</b>		
Derivatives – Interest rate swap	2,178	-
	<b>11,476</b>	<b>9,749</b>

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
 Traductor-Intérprete  
 Jurado de inglés  
 N° 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### a) Long-term security deposits

Non-current security deposits relate primarily to amounts deposited with official bodies in respect of security deposits received from tenants (Note 13).

#### b) Hedging derivatives

Derivatives are only used for financial hedging purposes and not as speculative investments.

The total fair value of hedging derivatives is classified as a non-current asset or liability when the period to maturity of the hedged item is more than 12 months. It is carried as a current asset or liability when the period to maturity of the hedged item is less than 12 months. There are four financial instruments at year-end 2025 hedging variable-to-fixed interest rates (swaps) and maturing in the long term, and two maturing in the short term (2024: five and zero, respectively), of which two show an asset position with a fair value of €2,178 thousand (2024: €6,840 thousand) and the other four show liability positions for a cumulative fair value of €2,902 thousand (2024: fair value of €4,322 thousand) (Note 13).

The Group recognised the derivative's fair value in equity such that, at year-end 2025, the amount recognised in equity for the hedging instruments reflects a loss of €507 thousand (gain of €2,872 thousand at year-end 2024).

A net profit of €4,163 thousand on settlement of the hedging derivatives during the financial year ended 31 December 2025 is recognised in the income statement (2024: €10,170 thousand), under the same heading as the hedged item.

#### Hedge effectiveness:

The Group arranged the derivatives to hedge cash flows of variable-rate loans obtained by various Group companies. These hedging relationships are highly effective prospectively and retrospectively, on a cumulative basis, as from the designation date, when an economic relationship between the hedged item and the hedging instrument is assured in critical terms such as the benchmark rate, payment dates, maturities and notional amount.

There was no ineffectiveness in 2025 or 2024 that had to be recognised in the consolidated income statement.

#### Fair value measurement

The fair value of interest rate swaps is not determined on the basis of quoted prices in an active market. They are measured applying techniques that maximise the use of observable market inputs and minimise the use of specific estimates made by the undertaking (Level 2). These observable inputs include the interest rate curves employed to estimate and discount the instrument's future cash flows.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### c) Trade receivables

Trade receivables mainly comprise rent billed for leased properties, change orders and amounts passed on to tenants.

#### d) Other amounts receivable from Public Administrations

The balance in other amounts receivable from Public Administrations reflects refunds of value added tax (VAT) accrued on investments made during the period.

### 10. Non-current assets held for sale

In December 2025, the Group's Board of Directors decided to accept a purchase offer received for an asset in operation. As an asset carried under investment property, it was valued following the approach laid down in IAS 40.

As a result of the firm decision to sell and the fulfilment of the IFRS 5 requirements, the assets and liabilities associated with the development are recognised as held for sale in the consolidated balance sheet. The transaction is expected to be completed at the beginning of 2026.

	Thousand euro	
	2025	2024
<u>Non-current assets held for sale:</u>		
- Investment property at fair value	14,514	-
	<b>14,514</b>	<b>-</b>

	Thousand euro	
	2025	2024
<u>Liabilities directly associated with non-current assets held for sale</u>		
Bank borrowings	7,358	-
Deferred taxes	1,368	-
	<b>8,726</b>	<b>-</b>

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### 11. Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents break down as follows:

	Thousand euro	
	2025	2024
Cash and banks	11,372	7,137
	<b>11,372</b>	<b>7,137</b>

Accounts are pledged in the amount of €508 thousand at year-end 2025 (2024: €404 thousand).

#### 12. Shareholders' funds

##### a) Capital

The parent company was incorporated on 30 March 2021 with an initial share capital of €60 thousand consisting of 60,000 shares with a par value of €1 each, all fully subscribed and paid up by Bankinter S.A.

On 12 May 2021, capital was increased by €63,167 thousand through the issuance of 9,500 ordinary shares with a par value of €1 each and a share premium of €568,499 thousand or €9 per share. The unit issuance price of the new shares is therefore €10. The issuance costs of this capital increase amounted to €6,393 thousand and were taken directly to equity as a reduction in reserves.

The effective amount of the capital increase was €631,665 thousand. The increased share capital is fully-subscribed and paid-up. The Company ceased to be a sole shareholder company as a result of the share capital increase.

On 5 May 2022, capital was increased by €22,761 thousand through the issuance of ordinary shares with a par value of €1 each and a share premium of €226,477 thousand or €9.95 per share. The unit issuance price of the new shares was therefore €10.95. The issuance costs of this capital increase amounted to €2,657 thousand and were taken directly to equity as a reduction in reserves.

The effective amount of the capital increase was €249,238 thousand. The increased share capital was fully-subscribed and paid-up.

At 31 December 2025, Montepino Logística, S.A.'s share capital stands at €85,988 thousand, consisting of 85,988,040 fully-subscribed and paid-up shares with a par value of €1 each (2024: same situation).

[Signature]



## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

(Thousand euro)

No shareholder owns more than 10% of share capital at 31 December 2025 (2024: same situation).

Since 6 June 2023, all the parent company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market, fulfilling the obligation laid down by Law 11/2009 whereby SOCIMI shares must be admitted to listing on a regulated market or a multilateral trading system, whether in Spain or in any other country with which tax information is exchanged, within two years as from the date it opts to apply the SOCIMI scheme.

#### b) Share issue premium

In 2025, dividends amounting to €26,500 thousand were paid out of the share premium balance (2024: €0 thousand), representing €0.308 per share.

Additionally, €9,015 thousand in negative reserves and €32,714 thousand in prior-year losses were offset against the share premium balance in 2025.

The share premium balance stands at €700,318 thousand at year-end 2025 (2024: €768,547 thousand) and is fully paid. This reserve is unrestricted.

#### c) Reserves

Set out below is a breakdown of reserves:

	Thousand euro	
	2025	2024
Parent company reserves	(17,440)	(51,986)
Consolidated reserves	(26,854)	(61,705)
	<b>(44,294)</b>	<b>(113,691)</b>

The parent company's reserves comprise its own reserves reflected in the individual annual accounts and other consolidation adjustments.

#### Legal reserve

Appropriations to the legal reserve are made in compliance with Article 274 of the Spanish Companies Act, which stipulates that 10% of the profits for each year must be transferred to this reserve until it represents at least 20% of share capital.

Under Law 11/2009 on listed property investment companies (SOCIMI), the legal reserve of companies that have opted to apply the special scheme provided by this law may not exceed 20% of share capital.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31  
DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

d) Profit/(loss) for the year attributed to the parent company

The proposed distribution of the parent company's 2025 profits to be put to the General Shareholders' Meeting and the distribution of 2024 profits approved by the General Shareholders' Meeting are set out below:

	Thousand euro	
	2025	2024
<b>Available for distribution</b>		
Profit/(loss)	18,764	7,078
	<b>18,764</b>	<b>7,078</b>
<b>Application</b>		
Dividends	159	6,370
Voluntary reserves	16,729	-
Legal reserve	1,876	708
	<b>18,764</b>	<b>7,078</b>

e) Earnings per share

Basic

Basic earnings per share are calculated by dividing the profit for the year attributable to the parent company's ordinary shareholders by the weighted average number of ordinary shares outstanding during the year, excluding treasury shares.

Details of the calculation of basic earnings per share are as follows:

	Thousand euro	
	2025	2024
Weighted average no. of shares outstanding	85,988	85,988
Profit/(loss) for the year attributable to the parent company (thousand euro)	83,736	34,038
	<b>0.97</b>	<b>0.40</b>

The weighted average number of ordinary shares outstanding is calculated as follows:

	No. shares (thousand)	
	2025	2024
Ordinary share at beginning of the year	85,988	85,988
Treasury shares	-	-
Adjustment to average number of shares outstanding	-	-
	<b>85,988</b>	<b>85,988</b>

[Signature]



## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### Diluted

Diluted earnings per share are determined by adjusted both the profit for the year attributable to the parent company's shareholders and the weighted average number of ordinary shares outstanding to reflect any dilutive effects of potential ordinary shares. In other words, they are calculated assuming that all the shares that could have been converted into ordinary shares had actually been converted during the period.

However, as the parent company does not have different classes of ordinary shares or instruments that could give rise to dilution, diluted earnings per share are the same as basic earnings per share.

#### f) Measurement adjustments

Set out below is a breakdown of measurement adjustments recognised at the 31 December 2025 and 2024 year-ends:

	Euro	
	2025	2024
Hedging transactions (Note 9)	(507)	2,872
	<b>(507)</b>	<b>2,872</b>

#### g) Dividends paid

On 9 June 2025, the parent company's General Shareholders' Meeting approved the distribution of a dividend of €6,370 thousand, or €0.074 per share, charged to 2024 profits. The dividend was paid out on 17 June 2025.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

#### 13. Financial liabilities and other payables

	Thousand euro	
	2025	2024
<b>Long-term financial liabilities at amortised cost:</b>		
Bank borrowings	249,743	586,055
Security deposits (Note 9)	9,756	8,666
<b>Hedging instruments</b>		
Derivative – interest rate swap (Note 10)	2,902	4,322
	<b>262,401</b>	<b>599,043</b>
<b>Short-term financial liabilities at amortised cost:</b>		
Bank borrowings	412,203	11,794
Accrued unmatured interest	555	472
Fixed asset suppliers	19,644	33,753
Other payables	-	3,202
Payables	3,068	7,832
Accrued wages and salaries	77	103
<b>Other payables</b>		
Current tax liabilities	713	3
Other amounts payable to Public Administrations	408	567
	<b>436,668</b>	<b>57,726</b>

The carrying amounts of short-term financial liabilities are the same as their fair values, in view of their short-term nature, since the effect is discounting is immaterial.

##### a) Bank borrowings

The Group arranged four loans with financial institutions in 2025. Thirteen financing agreements are in force at year-end 2025 (nine at year-end 2024), under which €663,721 thousand has been drawn down and €31,029 thousand is drawable (2024: €594,880 thousand, with a drawable amount of €51,363 thousand). They are carried at amortised cost and are associated with origination fees pending allocation at year-end 2025 in the amount of €6,334 thousand (2024: €8,825 thousand), the amount of €4,405 thousand having accrued and been recognised as a financial expense in 2025 (2024: €3,193 thousand). Of these loans, the amount of €7,379 thousand is carried as liabilities related to non-current assets held for sale, with origination fees of €21 thousand pending allocation at year-end 2025 (Note 10).

In addition, at year-end 2025 there are credit lines arranged with three banks with a limit of €19,000 thousand (2024: limit of €20,000 thousand), maturing at 12 months, on which €11,989 thousand has been drawn down at the year-end (2024: €11,815 thousand drawn down at the year-end).

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de Inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

Movements in borrowings and other financial liabilities are set out below:

	<u>Bank borrowings</u>	<u>Other financial liabilities</u>	<u>Totals</u>
<b>Opening balance</b>	<b>598,321</b>	<b>45,621</b>	<b>643,942</b>
New financing	83,726	1,090	84,816
Payments and repayments	(16,694)	(17,311)	(34,005)
Transfers	(7,358)	-	(7,358)
Amounts taken to the income statement	4,163	-	4,163
Other	343	-	343
<b>Closing balance</b>	<b>662,501</b>	<b>29,400</b>	<b>691,901</b>

#### Loan covenants

Under the terms of the main bank borrowings, which show a carrying amount of €663,722 thousand (2024: €594,881 thousand), the Group has to fulfil a number of financial covenants on the contractually stipulated dates, relating to:

- Certain interest coverage ratios, both historical and projected, that have to be maintained.
- Maximum loan-to-value (LTV) limits.
- Minimum debt yield.
- Guarantee that the aggregate value of the properties remains above the agreed threshold.
- Maximum loan-to-cost (LTC) limits.

The Group fulfilled these covenants during the reporting period. There are no indications that the undertaking might have difficulty meeting the covenants

#### Pledged assets

As indicated in Note 7, all these loans are secured by real estate assets.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

(Thousand euro)

- c) Information on the deferral of payments to suppliers. Additional Provision 3 “Duty of information” of Law 15/2010 of 5 July

Pursuant to Final Provision Two of Law 31/2014 of 3 December, amending Additional Provision Three of Law 15/2010 of 5 July, which amended Law 3/2004 of 29 December on measures to combat late payment in commercial transactions, and in connection with the information to be included in the notes to the annual accounts on the deferral of payments to suppliers in commercial transactions, calculated in accordance with the Spanish Institute of Accounting and Auditing's Ruling of 29 January 2016, the information is as follows:

	<u>2025</u>	<u>2024</u>
	<u>Days</u>	
Average supplier payment period	21	18
Ratio of transactions settled	21	17
Ratio of transactions pending payment	10	44
	<u>Thousand euro</u>	
Total payments made	15,334	11,617
Total payments pending	565	425
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Total number of invoices settled	867	935
Total monetary amount of invoices settled (thousand euro)	15,334	11,617
	<u>Thousand euro</u>	
Number of invoices settled within the period stipulated in late-payment legislation	770	766
Monetary amount of invoices settled within the period stipulated in late-payment legislation	14,407	10,782
Percentage of total number of invoices	89%	82%
Percentage of total payments	94%	93%

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

[Signature]

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**

(Thousand euro)

**14. Deferred taxes**

Deferred taxes are analysed below:

	Thousand euro	
	2025	2024
<b>Deferred tax assets</b>		
- Tax credits for tax-loss carryforwards	6,489	5,472
- Temporary differences	1,818	1,954
	<b>8,307</b>	<b>7,426</b>
<b>Deferred tax liabilities</b>		
- Consolidation adjustments (FV measurement of Investment property)	(84,082)	(80,620)
	<b>(84,082)</b>	<b>(80,620)</b>
	<b>(75,775)</b>	<b>(73,194)</b>

Movements during 2025 and 2024 in deferred taxes are as follows:

	Thousand euro				
Deferred taxes	Assets - Deductible Interest	Change in fair value	Tax credits	Derivatives	Totals
<b>Balance at 31 December 2023</b>	<b>1,599</b>	<b>(73,304)</b>	<b>5,007</b>	<b>368</b>	<b>(66,330)</b>
Charged (credited) to the income statement	-	(7,316)	465	-	(6,851)
Charged (credited) to equity	-	-	-	(13)	(13)
<b>Balance at 31 December 2024</b>	<b>1,599</b>	<b>(80,620)</b>	<b>5,472</b>	<b>355</b>	<b>(73,194)</b>
Charged (credited) to the income statement	-	(7,436)	1,017	-	(6,419)
Charged (credited) to equity	-	-	-	(136)	(136)
Transfers to non-current assets held for sale	-	1,368	-	-	1,368
Sale of assets	-	2,606	-	-	2,606
<b>Balance at 31 December 2025</b>	<b>1,599</b>	<b>(84,082)</b>	<b>6,489</b>	<b>219</b>	<b>(75,775)</b>

Deferred tax assets reflecting tax credits for tax-loss carryforwards net the deferred tax liabilities, since these assets and liabilities are expected to be realised simultaneously, except for the company RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda., in which they are carried as deferred tax assets in the amount of €1,382 thousand (€662 thousand at 31 December 2024) since the SOCIMI scheme is not applicable and they are considered to be recoverable.

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
 Traductor-Intérprete  
 Jurado de inglés  
 N° 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

Deferred tax assets are recognised up to the limit of the deferred tax liabilities. The Group has not recognised new deferred tax assets since the SOCIMI scheme was first applied. The cumulative amount of tax losses not capitalised totals €58,849 thousand (tax payable of €14,873 thousand).

The companies' tax losses may only be used to offset the Group's income taxed under the general corporate income tax regime.

Deferred tax liabilities are determined based on the difference between the carrying amount of investment properties measured at market value (IFRS base) and their tax value (acquisition cost, net of deductible depreciation charges and impairment losses), up to the limit of this value at the date the companies subject to the SOCIMI scheme became SOCIMIs (all the Group companies except El Higuero Logística, S.L.U. and RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda). They include the deferred taxes associated with the Group's investment properties that would accrue were the assets to be transferred at the fair value at which they are recognised, using the applicable effective rate.

As indicated in Note 16, the increase in value of investment property acquired by subsidiaries subject to the SOCIMI scheme gives rise to temporary differences at the 0% tax rate and therefore no deferred tax liability has been recognised during the period in which the SOCIMI scheme has been applicable.

#### 15. Income and expenses

##### a) Revenue

Revenue relates to lease agreements entered into with tenants in the course of the Group's business and is obtained entirely in the domestic market.

Revenue for 2025 amounted to €61,698 thousand (2024: €47,560 thousand), comprising €3,181 thousand accrued during the period of rent incentives over the minimum lease term (Note 4.14) (2024: €6,647 thousand) and rent already billed in the amount of €54,176 thousand (2024: €37,440 thousand). Revenue also includes general property costs recharged to the tenants in the amount of €4,214 thousand (2024: €3,237 thousand). Revenue accrued to a Group company for development coordinator activities in the amount of €127 thousand (2024: €236 thousand).

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

---

#### b) Other operating expenses

	Thousand euro	
	2025	2024
External services	(18,614)	(17,185)
Taxes	(2,616)	(2,024)
	<b>(21,230)</b>	<b>(19,209)</b>

"External services" relate basically to services provided by other related parties in the amount of €11,609 thousand (2024: €10,949 thousand) (Note 19).

#### c) Raw materials and consumables

In 2025, raw materials and consumables amounted to €127 thousand (2024: €236 thousand), relating to development coordinator activities for third-party plots performed by one of the Group's subsidiaries, no margin having been recognised on the activity (Note 4.14).

#### d) Profit/(loss) due to loss of control of consolidated investments

On 6 November 2024, the parent company sold 100% of the share capital of Montepino Logística Zaragoza, S.L. for €101,452 thousand, recognising income of €13,296 thousand in the income statement.

#### e) Change in fair value of investment property

As explained in Note 7, the Company recognised a fair value gain of €87,132 (2024: €32,565 thousand) in the amount of the difference between the fair value and cost of investment property, supported by independent expert valuations.

#### f) Staff costs

Staff costs relate to only seven employees in 2025 (2024: eight employees) and are part of the management undertaken by Valfondo Gestión, S.L.U. during the year (Note 19).

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

Set out below is the average headcount during the year by category:

	2025	2024
Directors and managers	4	4
Other qualified personnel	3	3
	<b>7</b>	<b>7</b>

The year-end gender distribution of the Group's personnel is as follows:

	2025			2024		
	Men	Women	Totals	Men	Women	Totals
Directors and managers	1	3	4	1	3	4
Other qualified personnel	2	-	2	3	-	3
	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>7</b>

#### 16. Corporate income tax and tax situation

At 31 December 2025, the parent company and a relevant number of its subsidiaries apply the SOCIMI scheme, while El Higuero Logística, S.L.U. and RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda are governed by the general corporate income tax regime. As indicated in Note 4.8, taxation under this scheme is based on a general rate of 0% corporate income tax, provided certain requirements are met. However, special taxes of 19% and 15% may accrue and will be treated as corporate income tax payments in certain circumstances explained below. In the event of tax losses, Article 26 of the CIT Act does not apply. The rules for deductions and allowances provided by Chapters II, III and IV of that law are not applicable either. All matters not envisaged in the SOCIMI Law are governed secondarily by Law 27/2014 on Corporate Income Tax.

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

[Signature]

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

The parent company and its subsidiaries under the SOCIMI scheme will be required to pay a special tax in either of the following two circumstances:

- 19% of the entire amount of dividends or shares in profits paid to shareholders owning at least 5% of share capital, where the dividends, for the shareholders, are tax exempt or subject to an effective rate of tax below 10%.
- 15% of the portion of profits for the year not effectively distributed to the shareholders deriving from income not already taxed at the general income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of the SOCIMI Law.

In the event that the asset holding requirement stipulated in Article 3.3 of Law 11/2009 (3 years) is not fulfilled, the income resulting from the transfer (in the case of shares) or from transfer and exploitation (in the case of real estate assets) will be subject to the general corporate income tax regime and taxed (and, if applicable, regularised) under the general regime at the general rate of 25%, in accordance with Article 125.3 of the CIT Act.

Set out below is the reconciliation of reported results and the corporate income tax base for 2025 and 2024, aggregating the individual taxable amounts:

2025	Thousand euro	
	General regime	SOCIMI scheme
Reported profit/(loss) after tax	8,337	75,399
Corporate income tax	203	6,726
	<b>8,539</b>	<b>82,126</b>
<u>Permanent differences</u>	10,049	50
<u>Temporary differences</u>		
• Consolidation adjustments		
o Adjustment due to FV measurement of investment property	(2,687)	(84,445)
o Absorption of goodwill restatement	-	13,137
o Adjustment for accounting depreciation/amortisation	(4,838)	(23,747)
• Amortisation of restatement	-	4,511
• Limit on deductibility of financial expenses	-	9,872
• Other temporary differences	-	38
<u>Offset of tax-loss carryforwards</u>	(1,651)	-
<b>Tax base</b>	<b>9,412</b>	<b>1,541</b>

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

2024	Thousand euro	
	General regime	SOCIMI scheme
Reported profit/(loss) after tax	23,595	10,443
Corporate income tax	1,931	4,919
	<b>25,526</b>	<b>15,362</b>
<u>Permanent differences</u>	(12,210)	7
<u>Temporary differences</u>		
• Consolidation adjustments		
o Adjustment due to FV measurement of investment property	(11,139)	(21,426)
o Absorption of investment property restatement	-	11,579
o Adjustment for accounting depreciation/amortisation	-	(22,280)
o Impairment adjustments to investments in Group companies	-	(2,431)
o Impairment adjustment to properties	-	6,074
• Other	-	18
• Amortisation of restatement	-	5,180
• Impairment of investees	-	2,431
• Impairment of investment property	-	(6,074)
• Limit on deductibility of financial expenses	-	10,043
• Other temporary differences	-	(3)
<u>Offset of tax-loss carry forwards</u>	(643)	-
<b>Tax base</b>	<b>1,534</b>	<b>(1,520)</b>

Permanent differences under the general regime in 2025 relate primarily to the portion of income from the transfer of properties that is attributable to the pre-SOCIMI-scheme tax period, taxed applying the tax rate and tax regime applicable before the special scheme was applied. The tax base taxed in this way totalled €14,115 thousand.

In 2024, the parent company sold the shares in Montepino Logística Zaragoza, S.L., which was included in the tax scheme on 1 January 2022. The resulting income was therefore taxed under the general regime.

The general regime section includes the taxable results contributed by the companies that do not come under the SOCIMI scheme. The income of the companies under the SOCIMI scheme that were taxed under the general regime is also included in 2025 and 2024.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

(Thousand euro)

Current corporate income tax is equal to 25% of the tax bases of the companies that recorded taxable income outside the SOCIMI scheme, save for the Portuguese company (20%).

Income tax (expense)/income is analysed below:

	Thousand euro	
	2025	2024
Current tax	3,119	-
Deferred tax	3,810	6,850
	<b>6,929</b>	<b>6,850</b>

Permanent differences in 2025 relate to amounts arising from the transfer of properties and permanent differences in 2024 reflect amounts arising from the transfer of shares. The income from the latter transaction is 95% exempt due to meeting the requirements of Article 21 of the Corporate Income Tax Act.

In both 2025 and 2024, the temporary differences arising from consolidation adjustments mainly comprise fair value adjustments to investment property, accounting depreciation/amortisation adjustments and the goodwill write-off. In addition, in 2025 and 2024 consolidation adjustments are recognised for the impairment of the parent company's ownership interests in Group companies and the impairment of the properties themselves.

Positive temporary differences relate essentially to differences between the accounting and tax amortisation charges resulting from the mergers completed since the Group was formed, to non-deductible impairment losses on shareholdings in Group companies, to impairment losses on properties and to the limit on the deductibility of financial expenses.

The Group records tax credits for tax losses generated in the amount of €22,017 thousand at 31 December 2025 (2024: €22,392 thousand). Deferred tax assets are recognised up to the limit of the deferred tax liabilities.

The Group companies are open to inspection by the tax authorities for the last four years and the main taxes to which they are subject, i.e. since the incorporation of the companies that were formed in the last four years.

In accordance with current legislation, tax assessments may not be considered definitive until the returns filed have been inspected by the tax authorities or the four-year limitation period has ended. The Company's directors do not expect any significant additional liabilities to arise in the event of an inspection of the years open to inspection.

As a result, among other things, of the different interpretations to which current tax legislation lends itself, additional liabilities could arise as a result of an inspection. In any event, the directors consider that any such liabilities will not have a significant effect on the consolidated annual accounts.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés 50  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

**NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31  
DECEMBER 2025**  
(Thousand euro)

**17. Net financial income/(expense)**

	Thousand euro	
	2025	2024
<b>Financial income:</b>		
From marketable securities and other financial instruments		
- From third parties	82	250
	<b>82</b>	<b>250</b>
<b>Financial expenses (Note 13):</b>		
Borrowing costs	(21,616)	(18,021)
Loan origination fees	(4,405)	(3,193)
Other financial expenses	(66)	(45)
	<b>(26,087)</b>	<b>(21,259)</b>
<b>Change in fair value of financial instruments</b>	-	-
<b>Net financial income/(expense)</b>	<b>(26,005)</b>	<b>(21,009)</b>

In 2025, financial expense of €4,413 thousand (2024: €3,193 thousand) was recognised for the amortised cost of the loans referred to in Note 13.

**18. Directors' and senior management remuneration**

Parent company's Board directors' remuneration

The members of the parent company's Board of Directors did not carry out any transactions outside the ordinary course of business or applying non-market terms with the parent company or any other Group company.

In 2025, no wages or salaries accrued to or were received by the parent company's Board directors, although per diems accrued in the amount of €36 thousand (2024: €24 thousand) for attendance at Board meetings.

No contributions were made to pension plans or funds for members of the parent company's Board of Directors in 2025 or 2024.

No advances or loans were granted to the Board directors during the year. Neither were any directors' liability insurance premiums fully or partially paid in the current or previous years.

There are seven non-employee Board directors at year-end 2025 and 2024, all men.

[Signature]





## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

(Thousand euro)

---

These balances payable to related parties are carried under "Sundry payables" in 2025 and 2024. Balances receivable are carried under "Trade receivables for sales and provision of services" in 2025 and 2024.

These transactions were completed at fair value.

The services received from Valfondo Gestión, S.L.U. relate to bookkeeping, property management services and asset management services under the "Business Management Agreement" dated 14 May 2021, whereby that company mainly performs management, administration, customer relations and project monitoring tasks.

The agreement also stipulates a performance fee that will accrue and be calculated and settled in the event of a change of control in the Company, divestment or once 10 years have elapsed as from the agreement signing date. No fee is recognised at year-end 2025 or 2024 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

Although there is no shareholder relationship with the Company, it is classed as a related party under IAS 24 due to being a management company that influences operating, business and management decisions, as well as sharing certain directors or executives with the Company. For tax purposes, it is not deemed to be a related party under Article 18 of Corporate Income Tax Act 27/2014 of 27 November. The companies Ingeniería Logística Tectónica, S.L. and Valfondo Desarrollos Técnicos, S.L. are also classed as related parties. Services received from Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. (previously provided by Bankinter S.A. and transferred to Bankinter Investment Sgeic, S.A.U. in 2023) relate partly to management services under the "Strategic Advisory Services Agreement" of 14 May 2021.

The above-mentioned agreement also stipulates a performance fee that will accrue and be calculated and settled in the event of a change of control in the Company, divestment or once 10 years have elapsed as from the agreement signing date. As in the case of Valfondo Gestión, S.L.U., no fee is recognised at year-end 2025 or 2024 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

#### 20. Reporting requirements applicable to SOCIMIs. Law 11/2009

The information that must be reported due to the fact that the parent company and some of its subsidiaries are SOCIMIs is included in the relevant notes to the individual annual accounts.

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### NOTES TO THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025 (Thousand euro)

#### 21. Environmental information

LEED certificates were obtained in 2025 and 2024 attesting to the fact that the buildings meet the required eco-efficiency and sustainability standards. These certificates were granted due to the use of materials that more than meet the required quality standards in the various developments executed.

#### 22. Events after the reporting period

The novation of the Group's main loan was signed prior to the issuance date (Note 2.b).

Besides this, there have been no events having a material effect on these consolidated annual accounts since the year-end.

#### 23. Audit fees

The fees accrued to PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. and other PwC network firms during 2025 and 2024 are set out below:

2025	Thousand euro		
	PwC Auditores, S.L.	Other PwC network firms	Totals
Items			
Audit services	89	-	89
Other assurance services	-	-	-
Tax advice	-	12	12
<b>Totals</b>	<b>89</b>	<b>12</b>	<b>101</b>

2024	Thousand euro		
	PwC Auditores, S.L.	Other PwC network firms	Totals
Items			
Audit services	86	-	86
Other assurance services	-	-	-
Tax advice	-	5	5
<b>Totals</b>	<b>86</b>	<b>5</b>	<b>91</b>

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

[Signature]

## APPENDIX I - SUBSIDIARIES INCLUDED IN THE SCOPE OF CONSOLIDATION

FY 2025	Thousand euro Carrying amount in parent company	Incorporation date	% control	Capital	Reserves	Other items	Profit/(loss) for the year	Shareholder contributions	Shareholders' funds (Thousand euro)	
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	270,393	27/12/2017	100%	135	187,410	(27,955)	1,476	1,000		
Montepino Logística Last Mile, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	70,646	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	68,878	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		
Inmobisanro S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	158,719	30/12/2004	100%	4	15,573	(7,408)	(2,702)	119,036		
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisbon)	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		

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
 Traductor-Intérprete  
 Jurado de inglés  
 N° 9526

FY 2024	Thousand euro Carrying amount in parent company	Incorporation date	% control	Shareholders' funds (Thousand euro)				
				Capital	Reserves	Other items	Profit/(loss) for the year	Shareholder contributions
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)	(617)	48,959
Montepino Logística Guadalejara 2, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	66,978	03/07/2018	100%	15	105	(2,268)	(586)	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
Inmobisano Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	150,169	30/12/2004	100%	4	15,573	(4,001)	(3,407)	107,086
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisbon)	70,997	01/08/2022	100%	3	-	(661)	(1,837)	70,994
El Higueron Logística, S.L., Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	58	21/12/2022	100%	3	-	(7)	(7)	55
El Higueron Logística, S.L., Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	3	21/12/2022	100%	3	-	-	(7)	-

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de Inglés  
Nº 9526

[Signature]

## **MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES**

### **CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE FINANCIAL YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**

---

In accordance with current legislation, the 2025 Management Report is set out below, its content fulfilling the requirements of Article 262 of the Spanish Companies Act.

#### **Macroeconomic scenario**

The Spanish economy kept up a solid pace of growth in 2025, establishing a position among the most dynamic economies in the euro area. GDP growth well exceeded its potential, with quarterly rates above 0.6% in the first three quarters. Looking ahead to the final part year, leading indicators suggest that this positive momentum will continue, pointing to annual growth of close to 3%. This performance was achieved in a more adverse international arena marked by a slowdown in global trade, rising protectionism and an incomplete recovery in Europe's main economies.

Growth pillars were almost exclusively in domestic demand, though showing a more balanced composition than in previous years. Private consumption was the key economic driver, backed by the strength of the labour market, increasing real wages thanks to moderating inflation and the growth of the labour force linked to migration flows. This pattern confirms that growth remains largely extensive, supported by job creation and the expansion of the consumer base, without a commensurate improvement in productivity per worker.

Investment performed more favourably than in previous years. Capital goods investment regained momentum, bolstered by greater financial stability and spending in certain sectors, while construction (particularly residential building) grew further, triggered by high and rising demand for housing. But this upturn was accompanied by persistent constraints, such as low productivity, business fragmentation, labour shortages in some sectors and difficulties in expanding production capacity in the medium term.

Conversely, the external sector again made a negative contribution to growth throughout 2025. Goods exports were undermined by weak international trade and, in particular, by lower demand from the main European partners, while tourism began to show signs of a return to normal after several exceptional years. Exports of non-tourism services remained buoyant, though insufficient to offset the slower growth in goods trade.

The labour market continued to perform well in 2025, with strong job creation in aggregate terms. Social Security enrolment ended the year at over 21.8 million people, at a year-on-year growth rate of around 2.4%, meaning that over half a million jobs were created over the course of the year. But the fall in unemployment was more moderate, reflecting the gradual normalisation of the labour market in a more mature phase of the cycle.

In terms of prices, inflation moderated on average in 2025, although second-half spikes placed Spain at the upper end of the European range. This trend can largely be explained by persistent inflationary pressures in the services sector, against a backdrop of strong domestic demand and still significant wage growth. With a view to the coming quarters, the

[Signature]

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

core scenario remains one of gradual disinflation, though at a slower pace than initially forecast.

In the logistics market, 2025 was a good year, with take-up figures recovering to exceed 2024 by 7%, returning to levels close to 2021 and 2022, which were excellent. In terms of new logistics space take-up, the year ended above 2.7 million m<sup>2</sup> taken up in the whole of Spain, which was considerably above the previous year. Central Spain accounted for 37% and Catalonia for 23%. Take-up in other markets such as Valencia, Zaragoza and Seville is worthy of note. As regards investment, the industry closed 2025 with a total investment of €1,270 million, which is 10% down on 2024. 47% of this volume was concentrated in transactions of over €50 million. Madrid and Barcelona accounted for over €875 million of this take-up volume.

The rent growth that began in 2022 and clearly persisted in 2023 and 2023 moderated throughout the year, although the increase is already stabilising, as are the financial and construction costs of developing new logistics platforms.

### **The Group's situation**

The Group continued to focus on growth by expanding its asset portfolio, consolidating projects launched in previous years and starting new projects.

The Group has 55 projects at 31 December 2025, of which 32 are operational (29 generated monetary income in 2025). Six of these assets are in the construction phase, representing a total leased area of over 110,000 m<sup>2</sup>, which will bring annual revenue growth of €6.7 million once handed over to customers.

The Group's revenue for the year totalled €61.7 million, having risen by 30% on the previous year. Our customers performed extremely well and there were no defaults on rent payments. EBITDA, calculated as operating profit net of goodwill impairment, changes in the fair value of investment property and profit/(loss) on disposal of financial instruments and fixed assets amounted to €39.7 million compared to €27.6 million in the previous year (44% increase).

The change in the fair value of investment property reflected in the income statement for the year amounted to €87.1 million. The value of real estate assets rose by €115.1 million up to €1,557.2 million.

The Group continued to absorb the goodwill generated on first-time consolidation, the amount of €13.1 million having been charged to 2025 results (€11.6 million in 2024).

In March 2026, prior to the issuance of the consolidated annual accounts, the Group's main syndicated loan was novated, representing a debt of €397,390 thousand at 31 December 2025. This novation includes an extension of the loan's bullet maturity to 2031, extendible for an additional two annual periods, as well as an increase in the amount to be used to repay a personal financing facility showing a balance of €12 million utilised at the year-end (the maturity date of which coincided with that of the syndicated loan), to fund the costs of the operation and to undertake the Group's new projects.

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

The Group has a solid financial situation that will allow future commitments to be honoured. Drawable bank borrowings and financing in course will ensure that the Group can meet short-term obligations arising from the continuing growth strategy. The Group's equity stands at €825 million, placing the solvency ratio at 51.2%, this being the ratio of equity to total liabilities plus equity.

Since 6 June 2023, the parent company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market, fulfilling the obligation laid down by Law 11/2009, whereby SOCIMI shares must be admitted to listing on a regulated market or a multilateral trading system.

### **Context and outlook**

The outlook for 2026 points to a moderation in economic growth, though rates will stay above 2%, reflecting the maturity of the cycle and the phasing-out of certain cyclical support measures. Domestic demand will still underpin the economy, albeit to a lesser extent, in a context of more moderate job creation and weaker demographic momentum, while the external sector will remain a significant source of uncertainty, pending a more robust recovery in the European cycle.

Despite the core scenario of orderly moderation, various risks persist that could influence Spanish economic trends, notably:

(i) geopolitical events that prolong the weakness of international trade and rising protectionism, (ii) persistence of structural imbalances, particularly in the housing market, and (iii) absence of significant progress in productivity, human capital and housing supply, limiting the translation of aggregate growth into sustained improvements in economic well-being.

As regards monetary policy, the ECB's official interest rates are expected to remain stable for much of 2026, at around the current level of 2%.

The outlook for 2026 is for stability in both the investment and occupier markets. According to the consultancy firm CBRE, logistics investment levels are expected to be very similar to those of 2025, along with stable yields, in 2026. Take-up levels in Spain were among the best in Europe and are expected to be similar in 2026, under normal conditions.

But recent geopolitical events are fanning uncertainty about construction costs, in view of the possibility of a potential phase of inflation that could drive up costs.

In this context, the Group's activity is expected to remain focused on developing and letting available logistics space, standing out for the quality and operational capacity of our projects, and reducing the risk of potential cost hikes in the current geopolitical situation.

[Signature]

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de Inglés  
Nº 9526

## **Financial risk management**

The Group's activities are exposed to various types of financial risk: market risk (interest rate risk), credit risk, liquidity risk, price risk and tax risk. The Group's overall risk management programme focuses on the unpredictability of financial markets and seeks to minimise potential adverse effects on the companies' financial performance.

The Group manages liquidity risk prudently by keeping sufficient cash and drawable financing to meet its commitments.

The Group hedges interest rate risk arising from variable-interest financing.

## **Sustainability**

In 2025, the Group stepped up its commitment to transparency and ESG excellence, publishing a Sustainability Report drawn up under GRI and EPRA sBPR standards and aligned with the CSRD Directive principles, enabling it to retain EPRA Gold status for the second year running, in recognition of the quality of its reporting, which reflects the quality, rigour and comprehensiveness of the information provided.

As regards climate matters, the Group completed a thorough analysis of physical risks across the entire portfolio, assessing the assets' exposure to physical climate risks and measuring their potential impact on asset values. The CRREM analysis also continued, identifying assets exposed to climate transition risk. In parallel, the Group launched its Decarbonisation Plan, structured around three key pillars: corporate, operational and embedded carbon reduction, setting out the roadmap necessary to achieve emission reduction targets aligned with the SBTi.

The Group enhanced alignment with the EU Green Taxonomy: besides analysing the existing portfolio, all new developments launched in 2025 were designed following the criteria for substantial contributions to climate change mitigation, embedding these requirements from the early stages of the project.

The Group's GRESB performance was once again outstanding, reaffirming its sector leadership and achieving a new 5-star (Green Star) rating.

In sustainable building, the Group was awarded three LEED Platinum and one LEED Gold certifications, and was again recognised by Green Building Council Spain as the developer with the most certified projects in the logistics sector.

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

[Signature]

**Other matters**

The Group had seven employees in 2025.

The average supplier payment period was 21 days.

No R&D activities were carried out in 2025.

The parent company had no dealings of any kind in treasury shares during the year, either itself or for the account of a third party. None of the Group companies hold any treasury shares.

**Events after the reporting period**

The above-mentioned novation of the Group's main loan was signed prior to the issuance date.

Besides this, there have been no events having a material effect on these consolidated annual accounts since the year-end.

[Signature]



Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. AND SUBSIDIARIES

### AUTHORISATION FOR ISSUE OF THE CONSOLIDATED ANNUAL ACCOUNTS AND CONSOLIDATED MANAGEMENT REPORT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

On 17 March 2026, in accordance with Article 253 of the Consolidated Text of the Spanish Companies Act and Article 44 of the Code of Commerce, the Board of Directors of Montepino Logística SOCIMI, S.A. hereby issues the Consolidated Annual Accounts of Montepino Logística SOCIMI, S.A. and subsidiaries and the Consolidated Management Report for the financial year ended 31 December 2025, consisting of the preceding documents, which have been initialled by the Non-Voting Secretary by delegation of the other members of the Board of Directors.

- a) Consolidated balance sheet at year-end 2025.
- b) Consolidated income statement for the year ended 31 December 2025.
- c) Consolidated statement of comprehensive income for the year ended 31 December 2025
- d) Consolidated statement of changes in equity for the year ended 31 December 2025.
- e) Consolidated cash flow statement for the year ended 31 December 2025
- f) Notes to the consolidated annual accounts for 2025.
- g) Consolidated Management Report for 2025.

#### SIGNATORIES:

**Fernando Moreno Marcos**  
Chairman

[Signature]

[Signature]

**Juan José Vera Villamayor**  
Director

**Víctor Martí Gilabert**  
Director

[Signature]

**Jaime Iñigo Guerra Azcona**  
Director

[Signature]

**Juan Jose Vera Vera**  
Vice-Chairman

[Signature]

**Ignacio Larrú Martínez**  
Director

[Signature]

**Iñigo Gortázar Sánchez-Torres**  
Director

[Signature]

**Alfonso Cárcamo Gil**  
Non-Voting Secretary

[Signature]

---

Don Lucas González Cebolla, Traductor-Intérprete Jurado de inglés, en virtud de título otorgado por el Ministerio de Asuntos Exteriores, Unión Europea y Cooperación, certifica que la que antecede es traducción fiel y exacta al inglés de un documento redactado en español.

En Madrid, a 31 de marzo de 2026.

Mr Lucas Gonzalez Cebolla, Sworn Translator and Interpreter of English appointed by the Ministry of Foreign Affairs, European Union and Cooperation, hereby certifies that the preceding translation is an accurate and faithful translation into English of a document written in Spanish.

Signed in Madrid on 31 March 2026.



Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526



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

Informe de auditoría  
Cuentas anuales consolidadas a 31 de diciembre de 2025  
Informe de gestión consolidado

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

## 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.

Lucas González Cebolla

31 MAR 2026

Traductor-Intérprete

Jurado de inglés

Nº 9526

---

## **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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

- 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.

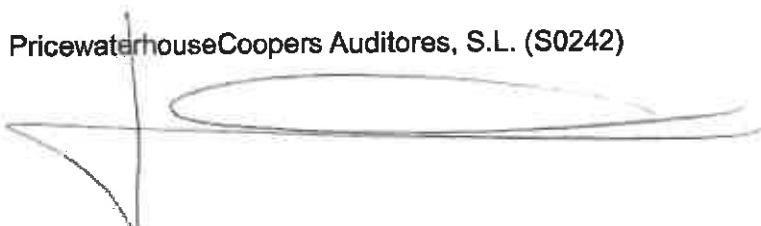
Entre los riesgos significativos que han sido objeto de comunicación a los administradores de la Sociedad dominante, determinamos los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de las cuentas anuales consolidadas del periodo actual y que son, en consecuencia, los riesgos considerados más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



**AUDITORES**  
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS  
DE CUENTAS DE ESPAÑA

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  
.....

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

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

Cuentas anuales consolidadas e  
informe de gestión consolidado  
al 31 de diciembre de 2025



31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025**  
(Expresado en miles de euros)

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

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.



31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES****BALANCE CONSOLIDADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025**  
(Expresado en miles de euros)

<b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>	<b>Nota</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>PATRIMONIO NETO</b>		<b>825.241</b>	<b>777.754</b>
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
<b>PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>341.457</b>	<b>674.889</b>
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
<b>PASIVO CORRIENTE</b>		<b>445.498</b>	<b>57.929</b>
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
Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar	8,13	4.266	8.505
Acreeedores 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
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>		<b>1.612.196</b>	<b>1.510.572</b>

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

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**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)

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

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**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>
<b>RESULTADO CONSOLIDADO NETO</b>	<b><u>83.736</u></b>	<b><u>34.038</u></b>
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	<u>921</u>	<u>2.224</u>
Efecto impositivo	<u>(74)</u>	<u>353</u>
<b>Transferencia a la cuenta de resultados consolidada</b>	<b><u>(4.228)</u></b>	<b><u>(10.170)</u></b>
Por cobertura de flujos de efectivo (Nota 9)	<u>(4.163)</u>	<u>(10.170)</u>
Efecto impositivo	<u>(63)</u>	<u>-</u>
<b>RESULTADO GLOBAL CONSOLIDADO</b>	<b><u>80.357</u></b>	<b><u>26.445</u></b>

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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**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
<b>Saldo inicio ejercicio 2024</b>	85.988	768.547	42.930	(156.844)	10.465	751.086
Total Ingresos y gastos consolidados reconocidos	-	-	-	34.036	(7.593)	26.445
Operaciones con socios o propietarios:						
- Otras variaciones del patrimonio neto	-	-	(156.621)	156.844	-	223
<b>Saldo final ejercicio 2024</b>	85.988	768.547	(113.691)	34.036	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)	-	-
<b>Saldo final ejercicio 2025</b>	85.988	700.318	(44.294)	83.736	(507)	825.241

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

31 MAR 2026  
**Lucas González Cebolla**  
 Traductor-Intérprete  
 Jurado de inglés  
 N° 9526

**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
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN</b>	<b>11.940</b>	<b>29.017</b>
Resultado del ejercicio antes de impuestos	90.665	40.888
<b>Ajustes del resultado</b>	<b>(50.957)</b>	<b>(13.273)</b>
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)
<b>Cambios en el capital corriente</b>	<b>(3.920)</b>	<b>19.186</b>
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
<b>Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación</b>	<b>(23.848)</b>	<b>(17.784)</b>
Pago de Intereses	(21.532)	(18.034)
Cobro de intereses	82	250
Pago por impuesto sobre beneficios	(2.398)	-
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(42.957)</b>	<b>(141.798)</b>
<b>Pagos por inversiones</b>	<b>(72.914)</b>	<b>(243.596)</b>
Inversiones inmobiliarias	(72.289)	(242.513)
Otros activos financieros	(625)	(1.083)
<b>Cobros por desinversiones</b>	<b>29.957</b>	<b>101.788</b>
Otros activos financieros	-	352
Venta de inmovilizado	29.957	-
Pérdida de control de una dependiente	-	101.446
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>	<b>35.252</b>	<b>100.622</b>
<b>Cobros y pagos por Instrumentos de pasivo financiero</b>	<b>68.122</b>	<b>100.622</b>
<b>Emisión:</b>		
Deudas con entidades de crédito	83.726	96.545
Otras deudas	1.090	4.077
<b>Devolución:</b>		
Deudas con entidades de crédito	(16.694)	-
<b>Pago por dividendos</b>	<b>(32.870)</b>	<b>-</b>
<b>AUMENTO / DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES</b>	<b>4.235</b>	<b>(12.159)</b>
Efectivo o equivalentes al inicio del ejercicio	7.137	19.286
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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## **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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete 1**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

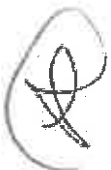
2. Asimismo, al menos el 80 por ciento de las rentas del periodo impositivo, excluidas las derivadas de la transmisión de las participaciones y de los bienes inmuebles afectos ambos al cumplimiento de su objeto social principal, una vez transcurrido el plazo de mantenimiento a que se refiere el apartado 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.



31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés 3  
Nº 9528

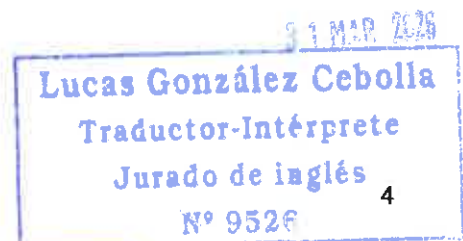
## MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES

### 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

5

## 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla

Traductor-Intérprete

Jurado de inglés

Nº 9526

6

## 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés 7  
Nº 9528

## **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 esta la moneda del entorno económico principal en el que opera el Grupo.

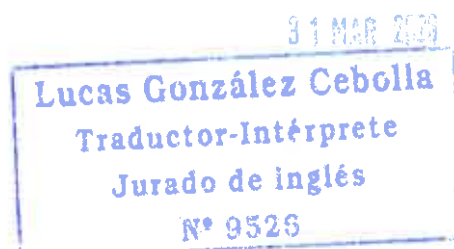
### **3. Relación y resumen de normas, modificaciones a normas e interpretaciones publicadas hasta la fecha**

#### **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 anticipadamente 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.



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## **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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

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)

#### 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.



31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés 12  
Nº 9526

## 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.



31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526 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)

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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete 14  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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%
<b>Tasas de descuento</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
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%

31 MAR 2026

Lucas Gozáñez Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526 15

**MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A. Y SOCIEDADES DEPENDIENTES**

**MEMORIA CONSOLIDADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025**

(Expresada en miles de euros)

<u>Incremento de rentas (%) - 2025</u>	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5 y siguientes</u>
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%
<u>Incremento de rentas (%) - 2024</u>	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u>	<u>Año 4</u>	<u>Año 5 y siguientes</u>
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:

<u>Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – Exit Yield</u>	<u>Valoración</u>	<u>Disminución</u>	<u>Aumento</u>
Ejercicio 2025	1.555.185	63.589	(57.252)
Ejercicio 2024	1.439.866	59.094	(52.978)
<u>Sensibilidad de la valoración a modificaciones de un cuarto de punto de las tasas de rentabilidad – TIR</u>	<u>Valoración</u>	<u>Disminución</u>	<u>Aumento</u>
Ejercicio 2025	1.555.185	37.730	(36.647)
Ejercicio 2024	1.439.866	37.408	(35.525)

Lucas González Cebolla  
 Traductor-Intérprete 16  
 Jurado de inglés  
 N° 9526 31 MAR 2026

## 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

## 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:

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526 20

## 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%.

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés<sup>21</sup>  
Nº 9528

## **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.

31 MAR 2026  
**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526 22

## 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés<sup>23</sup>  
Nº 9528

## 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 diferieren 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.

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés<sup>24</sup>  
Nº 9526

## 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de Inglés  
Nº 9528

## 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.

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete<sup>26</sup>  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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.

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés 27  
Nº 9528

## 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete<sup>28</sup>  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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.



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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 nacionales contratados.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés 32  
Nº 9526

## 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)
<b>Endeudamiento neto (a)</b>	<b>656.958</b>	<b>599.560</b>
Fondos propios	825.748	774.882
<b>Total Endeudamiento neto y Fondos propios (b)</b>	<b>1.482.706</b>	<b>1.3674.442</b>
<b>Ratio de endeudamiento (a)/(b)</b>	<b>44%</b>	<b>44%</b>

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

33

3 MAR 2026

## 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>
<b>Saldo a 31.12.2023</b>	<u>44.643</u>
Baja	<u>(11.579)</u>
<b>Saldo a 31.12.2024</b>	<u>33.064</u>
Baja	<u>(13.137)</u>
<b>Saldo a 31.12.2025</b>	<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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés 34  
Nº 9526

## 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>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>1.442.091</b>	<b>1.252.259</b>
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)	-
<b>Saldo final</b>	<b>1.542.684</b>	<b>1.442.091</b>

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.

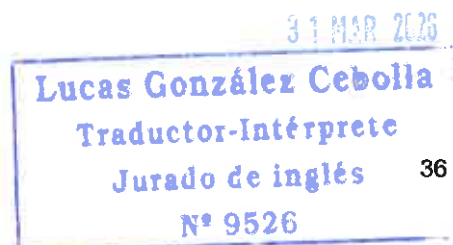
A 31 de diciembre de 2025, existen 55 proyectos de los cuales 29 han generado rentas monetarias en el ejercicio 2025 (2024: 54 proyectos de los cuales 27 han generado rentas monetarias) por importe de 54.176 miles de euros (2024: 37.440 miles de euros), y, adicionalmente, han devengado ingresos por arrendamientos 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 períodos 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
	<b>1.276.079</b>	<b>1.257.598</b>

#### 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.

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de Inglés  
Nº 9526

**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
<b>Activos financieros a coste</b>				
Instrumentos de patrimonio	1	-	1	-
<b>Activos financieros a coste amortizado</b>				
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
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Usados para cobertura	-	2.178	6.840	-
<b>Total</b>	<b>8.448</b>	<b>21.686</b>	<b>14.766</b>	<b>13.044</b>

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
<b>Pasivos a coste amortizado</b>				
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	9.756	22.789	8.866	44.890
Deuda financiera	249.743	412.758	586.055	12.266
<b>Instrumentos financieros derivados</b>				
Usados para cobertura	2.902	-	4.322	-
<b>Total</b>	<b>262.401</b>	<b>435.547</b>	<b>599.043</b>	<b>57.156</b>

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

**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
<b>Totales</b>	<b>21.686</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.448</b>	<b>30.134</b>

**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
<b>Totales</b>	<b>13.044</b>	<b>6.840</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.926</b>	<b>27.810</b>

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
<b>Totales</b>	<b>435.547</b>	<b>-</b>	<b>131.009</b>	<b>91.497</b>	<b>24.188</b>	<b>15.707</b>	<b>697.948</b>

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

**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						
	Pasivos financieros						Total
	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	
Deudas con entidades de crédito (Nota 13)	12.266	371.493	-	128.468	79.332	6.762	598.321
Derivados	-	-	-	2.639	1.683	-	4.322
Fianzas	-	-	-	-	-	8.666	8.666
Cuentas comerciales y otras cuentas a pagar	44.890	-	-	-	-	-	44.890
<b>Totales</b>	<b>57.156</b>	<b>371.493</b>	<b>-</b>	<b>131.107</b>	<b>81.015</b>	<b>15.428</b>	<b>656.199</b>

**9. Activos financieros y otras cuentas a cobrar**

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

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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## 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 plusvalía 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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## 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	-
	<b>14.514</b>	<b>-</b>

	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	-
	<b>8.726</b>	<b>-</b>

#### 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 2026  
**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete 42  
Jurado de inglés  
Nº 9526  
31 MAR 2026

## 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).

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés** <sup>43</sup>  
**Nº 9526**

## 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:

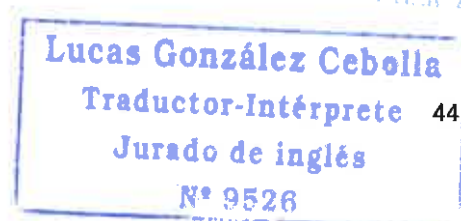
	Miles de euros	
	2025	2024
Reservas de la Sociedad dominante	(17.440)	(51.986)
Reservas consolidadas	(26.854)	(61.705)
	<u>(44.294)</u>	<u>(113.691)</u>

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
<b>Base de reparto</b>		
Pérdidas y ganancias	18.764	7.078
	<b>18.764</b>	<b>7.078</b>
<b>Aplicación</b>		
Dividendos	159	6.370
Reservas voluntarias	16.729	-
Reserva Legal	1.876	708
	<b>18.764</b>	<b>7.078</b>

#### 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
	<b>0,97</b>	<b>0,40</b>

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	-	-
	<b>85.988</b>	<b>85.988</b>

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete<sup>45</sup>  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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
	<u>(507)</u>	<u>2.872</u>

#### 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.

81 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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
<b>Pasivos financieros a largo plazo a coste amortizado:</b>		
Deudas con entidades de crédito	249.743	586.055
Fianzas (Nota 9)	9.756	8.666
<b>Instrumentos de cobertura</b>		
Derivado – permuta tipo de interés (Nota 10)	2.902	4.322
	<b>262.401</b>	<b>599.043</b>
<b>Pasivos financieros a corto plazo a coste amortizado:</b>		
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
<b>Otras cuentas a pagar</b>		
Pasivos por impuesto corriente	713	3
Otras deudas con Administraciones Públicas	408	567
	<b>436.668</b>	<b>57.726</b>

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).

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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:

	<u>Deudas con entidades de crédito</u>	<u>Otros pasivos financieros</u>	<u>Total</u>
<b>Saldo Inicial</b>	<b>598.321</b>	<b>45.621</b>	<b>643.942</b>
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
<b>Saldo final</b>	<b>662.501</b>	<b>29.400</b>	<b>691.901</b>

#### 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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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:

	2025	2024
		Días
Período medio de pago a proveedores	21	18
Ratio de operaciones pagadas	21	17
Ratio de operaciones pendientes de pago	10	44
		Miles de euros
Total pagos realizados	15.334	11.617
Total pagos pendientes	565	425
	2025	2024
Número total de facturas pagadas	867	935
Volumen monetario total facturas pagadas (miles de euros)	15.334	11.617
		Miles de euros
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%

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

**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
<b>Activos por impuestos diferidos</b>		
- Créditos por bases imponibles negativas	6.489	5.472
- Diferencias temporarias	1.818	1.954
	<b>8.307</b>	<b>7.426</b>
<b>Pasivos por impuestos diferidos</b>		
- Ajustes de consolidación (valoración VR Inversiones Inmobiliarias)	(84.082)	(80.620)
	<b>(84.082)</b>	<b>(80.620)</b>
	<b>(75.775)</b>	<b>(73.194)</b>

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

	Miles de euros				
Impuestos diferidos	Activos Deducibilidad Intereses	Variación de valor razonable	Créditos fiscales	Derivados	Total
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2023</b>	<b>1.599</b>	<b>(73.304)</b>	<b>5.007</b>	<b>368</b>	<b>(66.330)</b>
Cargo (abono) a cuenta de p. y g.	-	(7.316)	465	-	(6.851)
Cargo (abono) a patrimonio neto	-	-	-	(13)	(13)
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2024</b>	<b>1.599</b>	<b>(80.620)</b>	<b>5.472</b>	<b>355</b>	<b>(73.194)</b>
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
<b>Saldo a 31 de diciembre de 2025</b>	<b>1.599</b>	<b>(84.082)</b>	<b>6.489</b>	<b>219</b>	<b>(75.775)</b>

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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## 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.

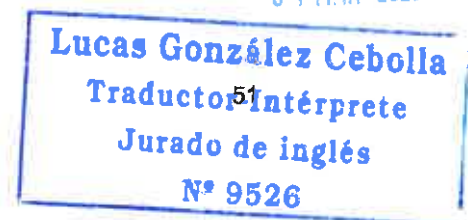
#### 15. Ingresos y gastos

##### 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.

31 MAR 2026



## 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)
	<b>(21.230)</b>	<b>(19.209)</b>

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).

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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
	<u>7</u>	<u>7</u>

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
	<u>3</u>	<u>3</u>	<u>6</u>	<u>4</u>	<u>3</u>	<u>7</u>

#### 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%.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete<sup>53</sup>  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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
	<b>8.539</b>	<b>82.126</b>
<u>Diferencias permanentes</u>	10.049	50
<u>Diferencias temporarias</u>		
• Ajustes de consolidación		
○ Ajuste por valoración a VR de las inversiones inmobiliarias	(2.687)	(84.445)
○ Absorción revalorización fondo de comercio	-	13.137
○ 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)	-
<b>Base imponible</b>	<b>9.412</b>	<b>1.541</b>

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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
	<b>25.626</b>	<b>15.362</b>
<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 Imponibles negativas</u>	(643)	-
<b>Base imponible</b>	<b>1.534</b>	<b>(1.520)</b>

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 imponibles 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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

## 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
	<b>6.929</b>	<b>6.850</b>

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.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9528

## 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
<b>Ingresos financieros:</b>		
De valores negociables y otros instrumentos financieros		
- De terceros	82	250
	<u>82</u>	<u>250</u>
<b>Gastos financieros (Nota 13):</b>		
Gastos financieros por Intereses de préstamos	(21.616)	(18.021)
Gastos de apertura de préstamos	(4.405)	(3.193)
Otros gastos financieros	(66)	(45)
	<u>(26.087)</u>	<u>(21.259)</u>
<b>Variación de valor razonable en instrumentos financieros</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultado financiero</b>	<u>(26.005)</u>	<u>(21.009)</u>

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.

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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.

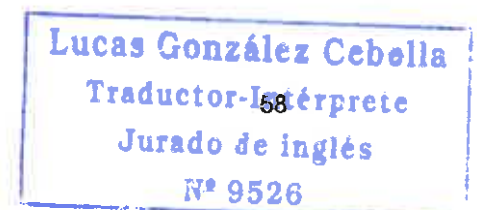
##### Retribución a la Alta Dirección

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.

31 MAR 2026





## **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
<b>Conceptos</b>			
Servicios de auditoría	89	-	89
Otros servicios de verificación	-	-	-
Asesoramiento fiscal	-	12	12
<b>Total</b>	<b>89</b>	<b>12</b>	<b>101</b>

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

31 MAR 2026  
Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

## 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
Montepiño Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	268.343	27/12/2017	100%	135	187.410	(27.955)	1.476	1.000
Montepiño Logística Last Mile, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	68.248	29/10/2018	100%	3	44.405	(991)	4.199	1.100
Montepiño Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	35.123	07/08/2019	100%	3	-	(3.433)	(1.459)	22.573
Montepiño Logística Guadalupe 2, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	68.928	03/07/2018	100%	15	105	(2.874)	(840)	57.460
Montepiño Logística Levante, S. L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	73	28/03/2021	100%	3	-	(29)	(9)	70
Montepiño Logística Rutsator, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	44.229	24/04/2018	100%	85	(3.951)	(5.415)	(437)	55.231
Inmobisarro 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 Castanheira do Ribatejo (Lisboa)	69.497	01/08/2022	100%	3	-	(2.498)	(3.055)	69.494
El Higuaron Logística S.L., Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	58	21/12/2022	100%	3	-	(13)	(9)	55

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
Traductor-Intérprete  
Jurado de inglés  
Nº 9526

EJERCICIO 2024	Miles de euros Valor contable en sociedad dominante	Fecha constitución	% Control	Fondos propios (Miles de euros)				Resultado del periodo	Aportaciones de socios
				Capital	Reservas	Otras partidas			
Montepino Logística Big Box, S.L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	258.468	27/12/2017	100%	135	196.923	(28.000)	727	480	
Montepino Logística Last Mile, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	80.048	29/10/2018	100%	3	59.735	991	813	290	
Montepino Logística Málaga, S.L.U. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	64.309	07/08/2019	100%	3	-	(2.818)	(817)	48.959	
Montepino Logística Guadalajara 2, S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	66.978	03/07/2018	100%	15	105	(2.288)	(589)	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	
Immobisano S. L. Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	150.169	30/12/2004	100%	4	15.573	(4.011)	(3.407)	107.086	
Plataforma Logística Ribatejo Castanheira do Ribatejo (Lisboa)	70.997	01/08/2022	100%	3	-	(661)	(1.837)	70.994	
El Higueron Logística S.L., Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	58	21/12/2022	100%	3	-	(7)	(7)	55	
El Higueron Logística S.L., Calle Felipe San Clemente, 26 Zaragoza	3	21/12/2022	100%	3	-	-	(7)	-	

31 MAR 2025

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de Inglés**  
**Nº 9526**

## **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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y que implicarán un incremento anual de la cifra de negocio de 6,7 millones de euros una vez entregados a los clientes.



31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

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.

31 MAR 2026

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

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

**Lucas González Cebolla**  
**Traductor-Intérprete**  
**Jurado de inglés**  
**Nº 9526**

31 MAR 2026

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 José Vera Vera  
Vicepresidente

D. Juan José Vera Villamayor  
Vocal

D. Ignacio Larrú Martínez  
Vocal

D. Víctor Martí Gilibert  
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Tomas  
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona  
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil  
Secretario no consejero

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla  
Traductor-Intérprete  
Jurado de Inglés  
Nº 9526

