

Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Audit Report
Abridged Annual Accounts at 31 December 2025

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Audit report on the abridged annual accounts issued by an independent auditor

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

Opinion

We have audited the abridged annual accounts of Montepino Logística SOCIMI, S.A. (the Company), consisting of the abridged balance sheet at 31 December 2025, the abridged income statement and the notes to the abridged accounts for the year then ended.

In our opinion, the accompanying abridged annual accounts present fairly, in all material respects, the Company's equity and financial position at 31 December 2025 and its results for the year then ended, in accordance with the applicable financial reporting regulatory framework (as identified in Note 2.1 of the notes to the abridged accounts) and, in particular, with the accounting principles and criteria contained in that framework.

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 *Responsibilities of the auditor in relation to the audit of the abridged annual accounts*.

We are independent of the Company in accordance with the ethical requirements, including those relating to independence, applicable to our audit of the abridged 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 deemed susceptible to higher risks of material misstatement in our audit of the abridged annual accounts of the current period. These risks have been addressed in the context of our audit of the abridged annual accounts as a whole and in the preparation of our opinion thereon, and we do not express a separate opinion on these matters.

Measurement of investments in Group companies

As indicated in Note 7 of the notes to the abridged annual accounts, the Company has equity investments in Group companies amounting to €717,616 thousand. The Company assesses the investments at the year-end for indications of impairment, following the approach described in Note 3.2 of the notes to the abridged accounts.

As the calculation of the recoverable amount of the investments requires significant judgements and estimates on the part of Company management, and given the material amount involved, verification that these investments are properly measured is a relevant aspect of our audit.

Our audit procedures carried out on the process whereby investments in Group companies are measured included:

- Gaining an understanding of the process followed by Company management when assessing the potential impairment of these assets.
- Reviewing the recoverable amount of investments in Group companies and assessing the reasonableness of the estimates made (mainly the fair value of the properties owned by those companies).
- Checking that Notes 3.2 and 7 to the abridged annual accounts include the related disclosures required by the applicable financial reporting regulatory framework.

The findings of our procedures were satisfactory and we identified no relevant aspect that affects the financial information included in the abridged annual accounts.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Recoverability of investment property

As indicated in Note 5 to the abridged accounts, at year-end 2025 the Company records investment property amounting to €143,200 thousand in the abridged balance sheet, no impairment losses having been recognised in 2025. As indicated in Note 3.1 to the abridged accounts, these assets are carried at acquisition cost less accumulated depreciation and any impairment losses, there being impairment when the carrying amount exceeds the recoverable amount.

The Company requests independent expert valuations to determine whether these assets are impaired. 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 3.1 to the abridged accounts. The valuations are based on a number of significant judgements and estimates.

As the calculation of the recoverable amount of the investments requires significant judgements and estimates on the part of Company management, and given the material amount involved, verification that these investments are properly measured is a relevant aspect of our audit.

We obtained the valuations for the investment properties 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 3.1 and 5 of the notes to the abridged annual accounts.

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

Directors' responsibility in connection with the abridged annual accounts

The directors are responsible for the preparation of the accompanying abridged annual accounts such that they present fairly the Company's equity, financial position and results in accordance with the regulatory financial reporting framework applicable to the entity in Spain, and the internal control considered necessary to permit the preparation of abridged annual accounts which are free from material misstatement, due to fraud or error.

In the preparation of the abridged annual accounts, the directors are responsible for assessing the Company's capacity to continue as a going concern, disclosing, as appropriate, any going concern-related issues and applying the going-concern accounting principle, unless the directors intend to wind up the Company or discontinue its operations, or unless no other realistic alternative exists.

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Auditors' responsibilities in relation to the audit of the abridged annual accounts

Our objectives are to obtain reasonable assurance that the abridged 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 abridged 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 abridged 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 a 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, intentionally erroneous statements or the circumvention of internal control.
- We obtain knowledge of internal control mechanisms relevant for the audit in order to design the audit procedures which are appropriate depending on the circumstances, and not with the intention of expressing an opinion on the efficiency of the entity's internal control system.
- We assess whether the accounting policies applied are adequate and the reasonableness of the accounting estimates and the relevant information disclosed by the directors.
- We conclude as to whether the utilisation by the directors of the going concern principle is appropriate and, basing ourselves on the audit evidence obtained, we conclude as to whether there is or not any material uncertainty in relation to the events or conditions that could generate significant doubts as to the Company's capacity to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the abridged annual accounts or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the evidence obtained up to the date of our audit report. However, future events or conditions could cause the Company to cease to be a going concern.
- We evaluate the overall presentation, structure and presentation of the abridged annual accounts, including the disclosures, and assess whether the abridged annual accounts represent the underlying transactions and events in a manner that achieves fair presentation.

We liaise with the 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 weakness that we identify in the course of our audit.

Among the significant risks notified to the Company's directors, we determine those that have been of the greatest significance in the audit of the abridged financial statements for the current period and which therefore are 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)

[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. 08/26/00306

CORPORATE STAMP 96.00 EUR

Audit report on accounts subject to

Spanish or international

auditing legislation



Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Abridged Annual Accounts as at
31 December 2025

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

ABRIDGED BALANCE SHEET AT 2025 YEAR-END (Thousand euro)

ASSETS	Note	2025	2024
NON-CURRENT ASSETS		865,767	870,595
Investment property	5	143,200	131,831
Long-term investments in Group companies and associates	7	717,616	734,319
Equity instruments		717,616	734,319
Long-term financial investments		1,304	730
Deferred tax assets		3,627	3,627
Long-term prepayments and accrued income		20	88
CURRENT ASSETS		12,992	7,355
Trade and other receivables	6	3,509	1,697
Trade receivables for sales and provision of services		2,949	427
Current tax assets		74	74
Other amounts receivable from Public Administrations	6.d	486	1,196
Short-term financial assets		19	-
Short-term prepayments and accrued income		179	305
Cash and cash equivalents		9,285	5,353
TOTAL ASSETS		878,759	877,950

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.**ABRIDGED BALANCE SHEET AT 2025 YEAR-END**
(Thousand euro)

EQUITY AND LIABILITIES	Note	2025	2024
EQUITY		805,731	819,884
Shareholders' funds	8	805,778	819,884
Capital	8	85,988	85,988
Share issue premium	8	700,318	768,547
Reserves	8	708	(9,015)
Prior-year losses		-	(32,714)
Profit/(loss) for the year		18,764	7,078
Measurement adjustments		(47)	-
NON-CURRENT LIABILITIES		52,956	31,106
Long-term provisions		74	36
Long-term payables	9	49,255	27,443
Bank borrowings		47,976	26,665
Derivatives		47	-
Other financial liabilities		1,232	778
Deferred tax liabilities	10	3,627	3,627
CURRENT LIABILITIES		20,072	26,960
Short-term payables	9	19,166	26,276
Bank borrowings		12,015	11,841
Other financial liabilities		7,151	14,435
Trade and other payables	9	896	679
Sundry payables		867	668
Other amounts payable to Public Administrations		29	11
Short-term accruals and deferred income		10	5
TOTAL EQUITY AND LIABILITIES		878,759	877,950

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.**ABRIDGED INCOME STATEMENT FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025**
(Thousand euro)

CONTINUING OPERATIONS	Note	2025	2024
Revenue	12	9,763	1,738
Other operating income		10	9
Other operating expenses	12	(4,088)	(2,503)
Staff costs	16	(281)	(223)
Fixed asset depreciation	5	(1,556)	(635)
Impairment and profit/(loss) on fixed asset disposals	5	-	(937)
Other profit/(loss)		19	(6)
Impairment and profit/(loss) on disposal of investments in Group companies	7	16,729	10,425
OPERATING PROFIT/(LOSS)		20,596	7,868
Financial income		35	93
Financial expenses		(1,867)	(883)
NET FINANCIAL INCOME/(EXPENSE)		(1,832)	(790)
PROFIT/(LOSS) BEFORE INCOME TAX		18,764	7,078
Income tax	10	-	-
PROFIT/(LOSS) FOR THE YEAR		18,764	7,078

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Montepino Logística SOCIMI, S.A.

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

1. General information

Montepino Logística SOCIMI, S.A. (formerly Bankinter Logística SOCIMI, S.A. ("the Company") was incorporated in Madrid as a public limited company ("sociedad anónima") in the formation deed authorised by a notary public on 30 March 2021. The change of name to the current name Montepino Logística SOCIMI, S.A. was approved on 11 April 2023.

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

The 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.

All the shares in the company Montepino Logística, S.L., the parent of a group of companies operating in the real estate logistics sector, were acquired on 14 May 2021. A group of companies was formed as a result of that corporate transaction. The Group's consolidated annual accounts for the financial year ended 31 December 2025 will be issued and filed at the Zaragoza Commercial Registry.

The merger of the Company (then Bankinter Logística, S.A.) and Montepino Logística, S.L. was approved on 9 December 2021, Bankinter Logística, S.A. being the acquiring company. Pursuant to recognition and measurement standard 21 of the Spanish Chart of Accounts, the assets acquired and liabilities assumed were measured at the amounts reflected in the consolidated annual accounts at 14 May 2021, the date on which the merger had accounting effect under applicable legislation.

On 14 September 2022, the Company notified the Tax Agency that it opted to apply the scheme for listed property investment companies ("SOCIMI") in accordance with Law 11/2009 of 26 October on listed property investment companies ("SOCIMI Law" or "Law 11/2009"). Therefore, the Company has been under the said SOCIMI tax scheme since 1 January 2022.

The Company's presentation and functional currency is the euro.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

will consist solely of the SOCIMI and the other entities referred to in Article 2.1 of the said Law.

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.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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.
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, save for income subject to 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 Company's shares have been listed on the Euronext Access Paris market since 6 June 2023.

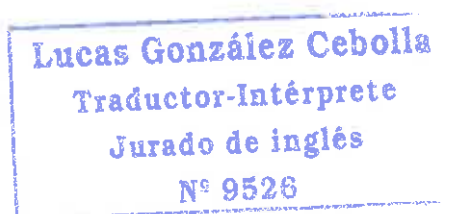
Correction of breach of SOCIMI scheme requirements:

In 2024, the 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 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 Company fulfilled the SOCIMI scheme requirements, retaining the right to apply it.

Therefore, the Company's 2025 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.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

2. Basis of presentation

2.1 Fair presentation

The abridged annual accounts have been drawn up on the basis of the Company's accounting records and are presented in compliance with current company legislation, the Chart of Accounts introduced under Royal Decree 1514/2007 and the amendments brought in, the latest by means of Royal Decree 1/2021 of 12 January, which is in force in periods commencing on or after 1 January 2021, so as to present fairly the Company's equity, financial situation and results.

2.2 Going concern principle

The Company has drawn up these abridged annual accounts under the going concern principle, which means that the Board of Directors has no doubts as to the Company's capacity to continue to do business as normal.

The Company reports negative working capital of €7,080 thousand at 31 December 2025 (2024: negative working capital of €19,605 thousand). Overall, 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 (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 amendment to the agreement did not substantially modify the terms and conditions or the present value of the remaining cash flows under the original agreement, so the original liability will not be written off the balance sheet and any transaction cost or fee incurred will be recognised as an adjustment to the carrying amount of the financial liability. The Group's working capital referred to above would be negative in the amount of €7,316 thousand as a result of the novation extending the term of the financing.

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

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

2.3 Critical measurement issues and estimates of uncertainty

When preparing the annual accounts, the Company must use certain forward-looking estimates and judgements which are continually evaluated and are based on historical experience and other factors, including expectations of future events that are deemed reasonable in the circumstances.

Although the estimates considered are based on the best information available at the preparation date of these 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 income statement for the year in question.

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

- The recoverable amount of investments in Group companies in which the Company holds interests (Note 3.2).
- Estimation of the recoverable amount of investment property (Note 3.1).

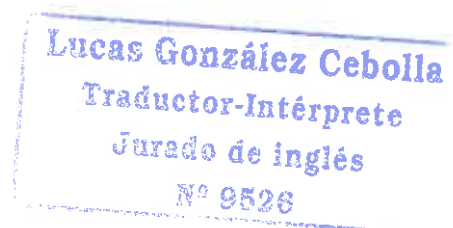
2.4 Comparability

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

2.5 Grouping of items

For clarity, the abridged balance sheet and abridged income statement are presented in a summarised form. When appropriate, an analysis is provided in the relevant note to the abridged accounts.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

2.6 Abridged Annual Accounts

The directors issue abridged annual accounts as the conditions laid down in Article 257.1 of the Spanish Companies Act are met.

3. Accounting policies

3.1 Investment property

Investment property comprises 13 developments, six of which are finished and four are generating rent. The assets included under this heading are presented at acquisition cost less accumulated depreciation and any impairment losses.

The acquisition price or production cost of investment properties requiring more than one year before they are ready for use will include any financial expense that accrues before the asset is operational and is charged by the supplier, or relates to loans or other external funding, whether specific or general, directly attributable to the asset's acquisition, manufacture or construction.

The depreciation charged on the construction portion is calculated using the straight-line method at a rate of 3%.

Impairment

Assets are tested for impairment provided that an event or change in circumstances indicates that their carrying amount might not be recoverable. An impairment loss is recognised for the amount by which the asset's carrying amount exceeds its recoverable amount, this being the asset's fair value less the higher of 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 flows (cash-generating units).

Impaired non-financial assets, other than goodwill, are tested at each balance sheet date to identify any reversal of the loss.

For the purposes of estimating the recoverable amount, fair value is determined using as reference values the amounts calculated by an independent third-party expert at each year-end (Savills Aguirre Newman for 2025), 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.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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-year horizon, in line with customary market practice. Cash flows are calculated month-by-month over the study period so as to reflect CPI increases and the schedule of rent reviews, lease expiration, etc., in accordance with generally accepted standards.

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.

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.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Set out below is a breakdown of the yields and discount rates used in fixed asset impairment testing, and the assumptions employed to estimate growth in forecast flows for 2025 and 2024:

Exit yields (%)	2025	2024
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	5.25%-5.25%	5.25%-5.25%
Logistics buildings under construction	5.00%-5.00%	5.00%-5.00%
Other		
Operational logistics buildings	5.25%-5.50%	5.50%-5.50%
Logistics buildings under construction	5.50%-5.50%	5.25%-5.50%
Discount rate:	2025	2024
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	7.25%-7.25%	8.25%-8.25%
Logistics buildings under construction	8.75%-9.00%	9.25%-9.25%
Other		
Operational logistics buildings	6.75%-7.25%	7.50%-7.50%
Logistics buildings under construction	7.25%-9.75%	7.50%-10.00%

Rent increase (%) - 2025	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and beyond
Central zone					
Operational logistics buildings	2.82%	1.57%	1.99%	1.98%	2.00%
Logistics buildings under construction	-	-	1.00%	1.98%	1.88%
Other					
Operational logistics buildings	2.82%	2.11%	1.99%	1.98%	2.65%
Logistics buildings under construction	-	1.27%	1.99%	1.98%	2.00%
Rent increase (%) - 2024	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and beyond
Central zone					
Operational logistics buildings	-	1.88%	1.92%	1.97%	2.10%
Logistics buildings under construction	-	-	1.92%	1.97%	2.06%
Other					
Operational logistics buildings	1.05%	1.88%	1.92%	1.97%	2.05%
Logistics buildings under construction	-	0.54%	1.65%	1.97%	2.11%

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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.

3.2 Financial assets

a) Financial assets at amortised cost

This category includes financial assets, including those traded on an organised market, in which the Company invests in order to receive cash flows when the contract is performed and the contractual conditions of the financial asset give rise, on specific dates, to cash flows that consist only of receipts of principal and interest on the outstanding amount of principal.

Contractual cash flows that are only receipts of principal and interest on the outstanding principal are inherent in an arrangement that has the nature of an ordinary or common loan, regardless of whether or not the agreed interest rate is zero or below market.

The category includes trade and non-trade receivables:

- a) Trade receivables: financial assets arising from the sale of goods or provision of services in business transactions completed on deferred payment terms; and
- b) Non-trade receivables: financial assets that are not equity instruments or derivatives, do not arise from commercial transactions, give rise to receipts in determined or determinable amounts and derive from loans or credit granted by the entity.

Initial measurement

Financial assets in this category are initially measured at fair value which, unless otherwise evidenced, will be the transaction price, which will be equal to the fair value of the consideration paid plus directly attributable transaction costs.

Nonetheless, trade receivables maturing in one year or less, for which there is no explicit contractual interest rate, and loans to employees, dividends receivable and payments due on equity instruments, the amount of which is expected to be received in the short term, are measured at face value, provided the effect of not discounting cash flows is immaterial.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Subsequent measurement

Financial assets included in this category are carried at amortised cost. Accrued interest will be recorded in the income statement using the effective interest method.

This notwithstanding, receivables maturing in one year or less and initially carried at face value as indicated above will continue to be carried at face value unless they become impaired.

When the contractual cash flows from a financial asset change due to the issuer's financial difficulties, the entity analyses whether or not to recognise an impairment loss.

Impairment

The necessary impairment adjustments are made at the year-end at least and provided that there is objective evidence that the value of a financial asset or group of financial assets with similar risk characteristics measured collectively has become impaired as a result of one or more events occurring after their initial recognition and that result in a reduction or delay in estimated future cash flows, which may be triggered by the debtor's insolvency.

In general, the impairment loss on these financial assets is the difference between their carrying amount and the present value of future cash flows including, if applicable, those deriving from the enforcement of security interests and personal guarantees, which it is estimated will be generated, discounted at the effective interest rate calculated at the time of their initial recognition.

Impairment adjustments and related reversals, where the amount of the impairment loss decreases as a result of a subsequent event, are recognised as an expense or income, respectively, in the income statement. The reversal of impairment is limited to the carrying amount of the asset that would have been recognised at the reversal date had no impairment been recorded.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Financial assets at cost

This measurement category includes the following assets:

- Equity investments in Group companies, jointly-controlled entities and associates.

Initial measurement

The investments included in this category are initially measured at cost, which is equal to the fair value of the consideration paid plus directly attributable transaction costs, the latter not being included in the cost of investments in Group companies.

Nonetheless, when there is an investment prior to its classification as a Group company, jointly-controlled entity or associate, the carrying amount that it should have immediately prior to that classification is treated as the investment cost.

The amount of any pre-emptive subscription rights and similar rights that may have been acquired will form part of the initial measurement.

Subsequent measurement

Equity instruments included in this category are measured at cost less any cumulative impairment adjustments.

When value must be allocated to these assets due to derecognition or for any other reason, the weighted average cost method is applied by homogeneous group, which is understood to refer to securities carrying the same rights.

In the event of the sale of preferential subscription and similar rights or where they are segregated in order to be exercised, the cost of the rights reduces the carrying amount of the respective assets.

Contributions made as a result of a joint venture and similar arrangements are measured at cost, increased or decreased by the profit or loss, respectively, accruing to the company as a non-managing venturer, less any cumulative impairment losses.

The same approach is applied to participating loans accruing contingent interest, either because a fixed or variable interest rate is agreed and made conditional on the achievement of a milestone by the borrower entity (for example, the obtainment of profits), or because it is calculated exclusively by reference to the said entity's business performance. If, in addition to contingent interest, an irrevocable fixed interest rate is agreed, it is recognised as financial income on an accrual basis. Transactions costs are taken to the income statement on a straight-line basis over the term of the participating loan.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Impairment

At the year-end at least, the necessary measurement adjustments are made, provided that there is objective evidence that the investment's carrying amount will not be recoverable. The amount of the measurement adjustment is the difference between the carrying amount and the recoverable amount, the latter being the higher of fair value less costs to sell and the present value of future cash flows deriving from the investment, which in the case of equity instruments is calculated either by estimating the flows expected to be received as a result of the payment of dividends by the investee and of the disposal or write-off of the investment itself, or by estimating the share of the cash flows that are expected to be generated by the investee both from its ordinary activities and from disposal or write-off.

Unless there is better evidence of the recoverable amount of equity investments, the impairment loss on this type of assets is estimated based on the investee's equity and on any latent capital gains at the measurement date, net of the tax effect. When determining that value and provided that the investee has in turn invested in another company, the equity reflected in the consolidated annual accounts prepared under the Code of Commerce and related enabling regulations is taken into account.

Impairment adjustments and any reversals are recognised as an expense or income, respectively, in the income statement. The reversal of impairment is limited to the carrying amount of the investment that would be recognised at the reversal date had no impairment been recorded.

In 2025, the Company analysed investments in Group companies for impairment, applying the same measurement, methodology and considerations described in Note 3.1.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

Exit yields (%)	2025	2024
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	4.25%-5.00%	4.50%-5.00%
Logistics buildings under construction	4.75%-5.25%	4.75%-5.00%
Catalonia area		
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%	5.50%-5.50%

Discount rate:	2025	2024
Central zone – Prime yield		
Operational logistics buildings	5.75%-7.50%	5.50%-7.75%
Logistics buildings under construction	7.00%-9.75%	8.50%-9.75%
Catalonia area		
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%-6.50%	6.50%-6.50%

Rent increase (%) - 2025	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and beyond
Central zone					
Operational logistics buildings	2.75%	2.00%	1.76%	1.67%	1.91%
Logistics buildings under construction	0.17%	0.26%	1.55%	1.72%	1.99%
Catalonia area					
Operational logistics buildings	1.97%	1.85%	1.70%	1.58%	3.40%
Other					
Operational logistics buildings	2.65%	2.08%	1.99%	1.59%	0.48%
Logistics buildings under construction	-	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

[Signature]

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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Rent increase (%) - 2024	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5 and beyond
Central zone					
Operational logistics buildings	2.78%	2.17%	1.91%	1.11%	1.84%
Logistics buildings under construction	-	0.26%	1.04%	1.82%	1.99%
Catalonia area					
Operational logistics buildings	1.87%	1.52%	1.53%	1.57%	3.15%
Other					
Operational logistics buildings	0.74%	2.66%	4.26%	1.98%	0.47%
Logistics buildings under construction	-	2.00%	2.00%	2.00%	2.00%

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.

d) Financial derivatives and hedge accounting

Financial derivatives are measured at fair value at both initial recognition and subsequent measurement. Resulting gains or losses are recognised depending on whether or not the derivative has been designated as a hedging instrument and, if so, on the type of hedge. The Company designates certain derivatives as follows:

Cash flow hedging

The loss or gain on the effective portion of the hedging instrument is recognised directly in equity. The equity component that arises as a result of the hedge is adjusted so that it matches the lower of the following two values in absolute terms:

- b.1) The cumulative loss or gain on the hedging instrument since hedge inception.
- b.2) The cumulative change in fair value of the hedged item (i.e. the present value of the cumulative change in the forecast future cash flows hedged) since hedge inception.

Any remaining loss or gain on the hedging instrument or any loss or gain required to offset the change in the cash flow hedge adjustment calculated as described in the previous paragraph reflects hedge ineffectiveness and is taken to the income statement for the year.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

If a hedged highly probable forecast transaction subsequently gives rise to the recognition of a non-financial asset or a non-financial liability, or a hedged forecast transaction relating to a non-financial asset or liability becomes a firm commitment to which fair value hedge accounting is applied, that amount is removed from the cash flow hedge adjustment and is directly included in the initial cost or other carrying amount of the asset or liability. The same applies to foreign exchange hedges when an investment is made in a Group company, jointly-controlled entity or associate.

In all other cases, the adjustment recognised in equity is transferred to the income statement as and when the hedged forecast future cash flows affect the income statement for the year.

Nonetheless, if the adjustment recognised in equity is a loss and all or a part of the loss is not expected to be recovered in one or more future years, the amount that is not expected to be recovered is immediately reclassified to the income statement for the year.

3.3 Equity

Share capital consists of ordinary shares.

The costs of issuing new shares are recognised directly in equity as a reduction in reserves.

In the event that the Company acquires treasury shares, the consideration paid, including any directly attributable incremental cost, is deducted from equity until the shares are redeemed, reissued or sold. When treasury shares are subsequently sold or reissued, any amount received is taken to equity net of any directly attributable incremental transaction costs.

3.4 Financial liabilities

a) Financial liabilities at amortised cost

In general, this category includes trade and non-trade payables:

- a) Trade payables: financial liabilities arising from the purchase of goods and services in business transactions completed on deferred payment terms; and
- b) Non-trade payables: financial liabilities that are not derivatives and do not arise from commercial transactions but from loans or credit received by the entity.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Participating loans that have the features of an ordinary or common loan are also included in this category, regardless of the agreed interest rate (zero or below market).

Initial measurement

Financial liabilities in this category are initially measured at fair value, which is the transaction price and is equal to the fair value of the consideration received, as adjusted for directly attributable transaction costs.

Nonetheless, trade payables maturing in one year or less for which there is no contractual interest rate, and amounts payable to third parties on shares, the amount of which is expected to be paid in the short term, are carried at face value, provided the effect of not discounting cash flows is not significant.

Subsequent measurement

Financial liabilities included in this category are carried at amortised cost. Accrued interest is recorded in the income statement using the effective interest method.

Nonetheless, payables falling due in less than one year and initially measured at face value will continue to be reflected in that amount.

3.5 Current and deferred taxes

In accordance with the SOCIMI tax scheme, the Company is generally subject to 0% corporate income tax.

Pursuant to Article 9.2 of Law 11/2009, the Company will be subject to a special 19% tax on gross dividends or shares of profits distributed to shareholders owning 5% or more of the 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.

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.

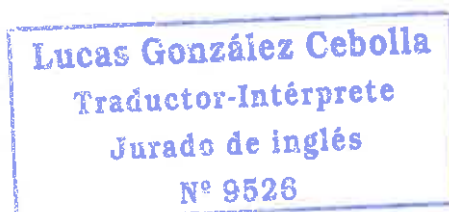
With effect in tax periods beginning on or after 1 January 2021, the entity will be subject to a special 15% tax on the portion of retained earnings deriving from income not already taxed at the general income tax rate or in the reinvestment period regulated by Article 6.1.b) of Law 11/2009.

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.

3.6 Provisions and contingencies

Provisions for environmental restoration, restructuring costs and legal claims are recognised when the Company 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. Restructuring provisions comprise lease termination penalties and employee termination payments. Provisions are not recognised for future operating losses.

Provisions for sales with a right of return are recognised when there is a reimbursement liability estimated on the basis of the amount of expected returns and the amount of the liability is updated at the year-end to account for changing expectations of the amount of returns, recognising any adjustments as an increase or reduction in revenue.

Provisions are carried at the present value of forecast payments that are expected to be required to settle the obligation, using a rate before taxes that reflects the current market assessment of the time value of money and the specific risks of the obligation. Adjustments to the provision deriving from restatements are recognised as a financial expense as they accrue.

Provisions maturing in one year or less the financial effect of which is immaterial are not discounted.

When it is expected that a portion of the payment necessary to cancel the provision will be reimbursed by a third party, this reimbursement is recorded as an independent asset, provided that receipt is practically certain.

Contingent liabilities are considered to be potential liabilities deriving from past events, the existence of which is subject to the occurrence of one or more future events that lie outside the Company's control. These contingent liabilities are not recorded in the accounts but are described in the notes.

[Signature]

Lucas González Cebo
Traductor-Intérprete
Jurado de Ingres
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

3.7 Revenue recognition

Revenues are recognised when control of the goods or services is transferred to customers. At that time, revenue is recognised in the amount of consideration to which the Company is expected to be entitled in exchange for the transfer of committed goods and services under contracts with customers, as well as other revenue not derived from contracts with customers forming part of the Company's ordinary business activities. The amount recognised is determined by deducting, from the amount of consideration for the transfer of goods or services committed to customers or other revenue from the Company's ordinary activities, the amount of discounts, refunds, price reductions, incentives or rights granted to customers, as well as value added tax and other directly related taxes that must be passed on.

The Company recognises income when the amount involved may be reliably assessed and it is probable that future economic benefits will flow to the Company. A reliable calculation of the amount of income is not deemed possible until all sale-related contingencies have been resolved. The Company's estimates are based on historical results, taking into account customer type, transaction type and specific terms.

Where a variable amount of consideration is included in the price stipulated in contracts with customers, the best estimate of the variable consideration is included in the price to be recognised to the extent that it is highly probable that there will not be a material reversal of the amount of revenue recognised when the uncertainty associated with the variable consideration is subsequently resolved. The Company bases its estimates on historical information, taking into account the type of customer, type of transaction and specific terms of each agreement.

a) Revenue from provision of services

The Company provides property leasing services, which are recognised in the year in which they are provided.

Revenues from property rentals are recognised on a straight-line basis over the rental period. Costs associated with each rental payment, including impairment, are recognised as an expense. Properties leased to third parties, which are under operating leases, are included in "Investment property" in the abridged balance sheet.

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

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Dividend income

Dividend income is recognised in the income statement when the right to receive the dividends is established. This notwithstanding, if the dividends distributed arise from profits generated prior to the acquisition date because amounts in excess of the profits generated by the investee since acquisition have been distributed, they are not recognised as income and reduce the carrying amount of the investment.

The judgement as to whether or not the investee has made a profit will be based solely on the profits recognised in the individual income statement as from the acquisition date, unless the amount paid out of those profits must unequivocally be classed as a payback on the investment from the viewpoint of the entity receiving the dividend.

Dividends are recognised as revenue, as the Company's ordinary activities include holding shares in subsidiaries.

3.8 Leases

a) When the Company is the lessee – Operating lease

Leases in which a significant portion of the risks and rewards of ownership are retained by the lessor are classified as operating leases. Payments made under operating leases, net of any incentives received from the lessor, are charged to the income statement on a straight-line basis over the period of the lease.

Assets used under operating leases are included in the balance sheet based on their nature. Lease income is recognised on a straight-line basis over the lease period.

3.9 Related-party transactions

In general, transactions between related parties are initially recognised at fair value. In this case, if the price agreed upon differs from fair value, the difference is recognised in accordance with the economic substance of the transaction. These transactions are subsequently measured in accordance with the corresponding standards.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

4. Financial risk management

The Company's activities are exposed to various financial risks: market risk, credit risk and liquidity risk.

Risk management is controlled by Company management, who identify, assess and hedge financial risks.

a) Market risk

Interest rate risk

As the Company has no significant interest-bearing assets, income and operating cash flows are substantially independent of interest rate fluctuations.

The Company's interest rate risk arises from borrowings. Borrowings at variable interest rates expose the Company to cash flow interest rate risk. Fixed interest rate loans expose it to fair value interest rate risk. 79% percent of the Company's borrowings are tied to fixed interest rates and 21% to variable rates.

The Company analyses its interest rate exposure in a dynamic manner. 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 Company calculates the effect on results of a certain variation 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 Company 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. The Company usually 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 had the Company directly obtained fixed-interest borrowings. The Company undertakes, under interest rate swaps with third parties, to regularly exchange the difference between fixed and variable interest calculated on the basis of the notional principal amounts contracted.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Credit risk

Credit risk arises from outstanding receivables and committed transactions.

The Company assesses credit risk for trade receivables based on the customer's financial position, past experience and other factors, as well as carefully monitoring the due dates of invoices issued.

c) Liquidity risk

Prudent liquidity risk management entails maintaining sufficient cash and marketable securities, available funding in the form of sufficient committed credit facilities, and the ability to close out market positions.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

5. Investment property

Set out below is an analysis of investment property showing movements:

	Thousand euro			
	Land	Buildings	Investment property in course of construction	Totals
Balance at 31.12.2023	13,662	12,172	64,639	90,473
Cost	13,662	12,932	64,639	91,233
Accumulated depreciation	-	(760)	-	(760)
Carrying amount	13,662	12,172	64,639	90,473
Additions	544	26,466	15,920	42,930
Transfers	12,068	5,891	(17,959)	-
Impairment losses for the year	-	-	(937)	(937)
Depreciation charge	-	(635)	-	(635)
Balance at 31.12.2024	26,274	43,894	61,663	131,831
Cost	26,274	45,289	62,600	134,163
Cumulative impairment losses	-	-	(937)	(937)
Accumulated depreciation	-	(1,395)	-	(1,395)
Carrying amount	26,274	43,894	61,663	131,831
Additions	-	4,073	8,852	12,925
Transfers	5,752	6,451	(12,203)	-
Impairment transfers	-	(937)	937	-
Depreciation charge	-	(1,556)	-	(1,556)
Balance at 31.12.2025	32,026	51,925	59,249	143,200
Cost	32,026	55,813	59,249	147,088
Cumulative impairment losses	-	(937)	-	(937)
Accumulated depreciation	-	(2,951)	-	(2,951)
Carrying amount	32,026	51,925	59,249	143,200

[Signature]

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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Investment property mainly comprises logistics buildings owned and not occupied by the Company but held to obtain long-term rent. These real estate investments consist partly of finished buildings for logistics uses located in Madrid, Alicante, Valencia and Zaragoza, and partly of work in progress and plots of land for logistics developments located in Alicante, Zaragoza and Guadalajara.

Additions in 2025 relate to progress billings amounting to €9,872 thousand and the remaining €3,053 thousand reflects other capitalisable costs (2024: €9,752 thousand in land acquisitions, €27,748 thousand in progress billings and €5,430 thousand in other capitalisable costs).

a) Impairment losses

No impairment adjustments to individual property, plant and equipment were recognised or reversed in 2025 (2024: impairment charge of €937 thousand).

The Company conducts an annual impairment analysis of fixed assets based on valuations performed at 31 December 2025 by independent experts of recognised professional standing and long experience in the industry, using the discounted cash flow method and market discount and perpetuity growth rates (Note 3.1).

b) Fully-depreciated investment property

There is no fully-depreciated investment property at 31 December 2025.

c) Investment property acquired from other related parties

In 2025, investment properties were acquired from other related parties for the sum of €1,534 thousand (2024: €2,771 thousand) (Note 13).

d) Assets pledged as collateral

At year-end 2025, several loans granted by financial institutions show outstanding principal of €49,169 thousand at the year-end (2024: €27,778 thousand) (Note 9) and are secured by investment property amounting to €100,460 thousand (2024: €62,776 thousand).

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

e) Assets under operating leases

The Company has six properties in the Valencia region, Madrid region and Aragón leased out under operating leases, two of which generated no rent during 2025. In 2024, it had four properties under operating leases in the Valencia region and Aragón.

f) Insurance

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

6. Financial assets

a) Analysis by category

The carrying amount of each category of financial assets stipulated in the accounting standard "Financial instruments", save for equity investments in Group companies, jointly-controlled entities and associates (Note 7), is as follows:

	Thousand euro	
	Long-term financial assets	
	Loans and other	Loans and other
	2025	2024
Financial assets at amortised cost	1,304	730
	1,304	730

	Thousand euro	
	Short-term financial assets	
	Loans and other	Loans and other
	2025	2024
Financial assets at amortised cost	2,968	427
Cash and cash equivalents	9,285	5,353
	12,253	5,780

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

7. Shareholdings in Group companies

Set out below is a breakdown of the ownership interests at 31 December 2025:

FY 2025

<u>Name</u>	<u>Activity</u>	<u>% direct interest</u>	<u>% indirect interest</u>
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Inmobisanro, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.	Development and leasing	100%	-
El Higuero Logística, S.L.U.	Development and leasing	100%	-

FY 2024

<u>Name</u>	<u>Activity</u>	<u>% direct interest</u>	<u>% indirect interest</u>
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
Inmobisanro, S.L.U.	Development and leasing	100%	-
RPLP Ribatejo Plataforma Logística Lda.	Development and leasing	100%	-
El Higuero Logística, S.L.U.	Development and leasing	100%	-

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Analysis by maturity date

2025	Thousand euro						Maturity in years	
	2026	2027	2028	2029	2030	Other	TOTAL	
Financial assets at amortised cost	2,968	-	-	-	-	1,304	4,272	
Cash and cash equivalents	9,285	-	-	-	-	-	9,285	
Totals	12,253	-	-	-	-	1,304	13,557	

2024	Thousand euro					Maturity in years	
	2025	2026	2027	2028	2029	Other	TOTAL
Financial assets at amortised cost	427	-	-	-	-	730	1,157
Cash and cash equivalents	5,353	-	-	-	-	-	5,353
Totals	5,780	-	-	-	-	730	6,510

c) Impairment adjustments due to credit risk.

There are no impairment losses due to credit risk on financial assets at amortised cost at year-end 2025 or 2024.

d) Other amounts receivable from Public Administrations

The balance of €486 thousand receivable from Public Administrations (2024: €1,196 thousand) reflects VAT refundable, relating primarily to the acquisitions of investment property completed during the financial year ended 31 December 2025.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Movements in equity investments in Group companies were as follows:

2025							Thousand euro
Company	Balance at 31.12.24	Disposals	Additions	Retire-ments	(Impairment) Reversal	Balance at 31.12.25	
Montepino Logística Last Mile, S.L.	80,048	-	2,530	(11,932)	-	70,646	
Montepino Logística Big Box, S.L.	258,468	-	8,900	(16,554)	19,529	270,343	
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.	66,978	-	1,950	-	-	68,928	
Montepino Logística Málaga, S.L.	64,309	-	13,700	(40,086)	(2,800)	35,123	
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.	43,219	-	1,010	-	-	44,229	
Montepino Logística Levante, S.L.U.	73	-	-	-	-	73	
Inmobisanro, S.L.	150,169	-	12,650	(4,100)	-	158,719	
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	70,997	-	1,900	(3,400)	-	69,497	
El Higuero Logística, S.L.	58	-	-	-	-	58	
	734,319	-	42,640	(76,072)	16,729	717,616	

2024							Thousand euro
Company	Balance at 31.12.23	Disposals	Additions	Retire-ments	(Impairment) Reversal	Balance at 31.12.24	
Montepino Logística Last Mile, S.L.	83,467	-	290	(3,709)	-	80,048	
Montepino Logística Big Box, S.L.	265,038	-	2,829	(13,940)	4,541	258,468	
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.	67,998	-	780	(1,800)	-	66,978	
Montepino Logística Málaga, S.L.	56,901	-	14,380	-	(6,972)	64,309	
Montepino Logística Zaragoza, S.L.	9,064	(88,596)	79,532	-	-	-	
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.	42,699	-	520	-	-	43,219	
Montepino Logística Levante, S.L.	73	-	-	-	-	73	
Inmobisanro, S.L.	139,909	-	20,255	(9,995)	-	150,169	
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	59,957	-	11,040	-	-	70,997	
El Higuero Logística, S.L.	3	-	55	-	-	58	
	725,109	(88,596)	129,681	(29,444)	(2,431)	734,319	

Additions for the year relate to contributions made during the year, while disposals reflect reimbursed contributions. In accordance with applicable legislation, any reserve distribution operation will be classed as a "profit distribution" and will therefore give rise to results for the shareholder, provided the investee has posted profits since the acquisition date in an amount exceeding the shareholders' funds distributed. In 2025, a total of €4,331 relates to profits made by the investees up to the distribution date and is carried as dividend income (Note 3.7).

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Set out below are the figures for capital, reserves and results for the year together with other relevant information, as per the companies' annual accounts:

2025	Thousand euro							
	Company	Capital	Equity			Totals	Carrying amount of shareholding	Dividends received
Reserves and shareholder contributions			Other items	Profit/(loss) for the year				
	Montepino Logística Last Mile, S.L.U. *	3	44,514	480	4,199	49,196	70,646	613
	Montepino Logística Big Box, S.L.U. *	135	160,455	1,698	1,476	163,764	270,343	654
	Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	54,691	-	(640)	54,066	68,928	-
	Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	19,140	-	(1,469)	17,674	35,123	-
	Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	45,865	-	(437)	45,513	44,229	-
	Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	41	-	(9)	35	73	-
	Inmobisanro, S.L.U. *	4	127,201	(1,768)	(2,702)	122,735	158,719	-
	Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	66,996	(871)	(3,055)	63,073	69,497	-
	El Higuero Logística, S.L.	3	42	-	(9)	36	58	-
	Totals						717,616	1,267

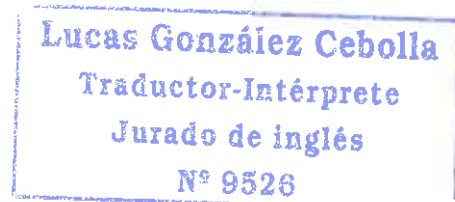
* Figures under audit

2024	Thousand euro							
	Company	Capital	Equity			Totals	Carrying amount of shareholding	Dividends received
Reserves and shareholder contributions			Other items	Profit/(loss) for the year				
	Montepino Logística Last Mile, S.L.U. *	3	59,034	1,511	613	61,161	80,048	289
	Montepino Logística Big Box, S.L.U. *	135	169,382	5,329	727	175,573	258,468	-
	Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	53,327	-	(586)	52,756	66,978	-
	Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	46,343	-	(817)	45,529	64,309	-
	Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	45,297	-	(441)	44,941	43,219	-
	Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	51	-	(10)	44	73	-
	Inmobisanro, S.L.U. *	4	118,658	(2,638)	(3,407)	112,617	150,169	-
	Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	70,333	(1,330)	(1,837)	67,169	70,997	-
	El Higuero Logística, S.L.	3	48	-	(7)	44	58	-
	Totals						734,319	289

* Audited figures

Dividends were received in the amount of €1,267 thousand in 2025 (2024: €289 thousand), recognised as a reduction in the value of the ownership interest in accordance with the applicable financial reporting regulatory framework.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

On 6 November 2024, the Company sold the subsidiary Montepino Logística Zaragoza, S.L. for €101,452 thousand, recognising income of €12,856 thousand in the abridged income statement.

None of the Group companies in which the Company holds an interest is listed on a stock exchange.

Impairment adjustments

<u>Company</u>	<u>Thousand euro</u>		
	<u>Impairment loss year-end 2024</u>	<u>Change in impairment taken to income statement</u>	<u>Impairment loss year-end 2025</u>
Montepino Logística Big Box, S.L.	19,529	(19,529)	-
Montepino Logística Málaga, S.L.	11,226	2,800	14,026
	30,755	(16,729)	14,026

In 2025, impairment losses of €2,800 thousand (2024: €6,972 thousand) and reversals of €19,529 thousand are recognised in respect of investments in Group companies (2024: €4,541 thousand).

These impairment losses and reversals were essentially calculated based on the investees' equity adjusted for underlying gains on the various properties owned by the investees, by reference to independent expert valuations performed in accordance with the standards of the Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (Note 3.1 and 3.2).

8. Equity

a) Capital

The 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.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, 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 was 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 was 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 is 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.

Since 6 June 2023, the 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.

No shareholder owns more than 10% of share capital at 31 December 2025 or 2024.

b) Share issue premium

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

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.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

c) Reserves and prior-year profit/(loss)

	Thousand euro	
	2025	2024
Legal reserve	708	-
Voluntary reserve	-	(9,015)
Prior-year losses	-	(32,714)
	708	(41,729)

Voluntary reserve

At 31 December 2024, the voluntary reserve balance reflected the costs of issuing own equity instruments, which are generally charged directly to equity as a reduction in reserves, as indicated in accounting standards 9.4 and 13, respectively. These placement costs were therefore recognised as a reduction in equity pursuant to Article 6.2 of the Spanish Institute of Accounting and Auditing (ICAC)'s Resolution of 5 March, thereby generating a balance receivable recognised in reserves. These negative reserves were entirely offset against the share premium balance in 2025.

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]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

d) Profit/(loss) for the year

The proposal for the distribution of the Company's profits to be put to the General Shareholders' Meeting and the distribution approved for the previous year are as follows:

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

9. Financial liabilities

a) Analysis by category

The carrying amount of each category of financial liabilities stipulated in the accounting standard "Financial instruments" is as follows:

	Thousand euro				
	Long-term financial liabilities				Totals
	Bank borrowings		Derivatives, Other		
	2025	2024	2025	2024	2025
Hedging instruments	-	-	47	-	47
Financial liabilities at amortised cost	47,976	26,665	1,232	778	49,208
	47,976	26,665	1,279	778	49,255

[Signature]

Lucas González Cebolla
 Traductor-Intérprete
 Jurado de inglés
 Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

	Thousand euro					
	Short-term financial liabilities					Totals
	Bank borrowings		Derivatives, Other			
2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Financial liabilities at amortised cost	12,015	11,841	8,018	15,103	20,033	26,944
	12,015	11,841	8,018	15,103	20,033	26,944

b) Fixed asset suppliers

Under other financial liabilities, the Company carries the amount pending payment to fixed asset suppliers, totalling €7,151 thousand in 2025 (2024: €14,435 thousand).

c) Bank borrowings

The Company has received several loans from financial institutions:

The Company arranged two new loans with financial institutions in 2025. A total of €49,169 thousand has been utilised at year-end 2025 (2024: €27,778 thousand), leaving a drawable amount of €17,291 thousand (2024: €8,882). The loans have grace periods and maturities between 2028 and 2039, so the entire amount is outstanding at year-end 2025. These loans are carried at amortised cost and are associated with origination fees pending allocation at the year-end in the amount of €1,192 thousand (2024: €1,113 thousand), the amount of €240 thousand having accrued and been recognised as a financial expense in 2025 (2024: €89 thousand).

Some of the Company's financing agreements are subject to ratio compliance clauses and therefore the Company is required to attain certain key performance indicators. The Company fulfilled the ratios stipulated in the financing agreements at year-end 2025.

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), on which €11,989 thousand has been drawn down at the year-end (2024: €11,815 thousand drawn down at the year-end); these lines fall due in the short term.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

d) Hedging derivatives

Cash flow hedges:

Hedging derivatives relate to financial instruments hedging variable-to-fixed rates (swaps) and maturing in the long term. The derivative shows a liability position with a fair value of €47 thousand (2024: €0 thousand).

The Company arranged this derivative to hedge the cash flows of a floating-rate loan. The hedging relationship is highly effective prospectively and retrospectively, in cumulative terms, as from the designation date. Therefore, the Company has recognised the derivative's fair value in equity such that, at year-end 2025 and 2024, the amount recognised in equity for the hedging instruments reflects a gain of €47 thousand (€0 thousand at year-end 2024).

A net loss of €13 thousand on settlement of hedging derivatives during the financial year ended 31 December 2025 is recognised in the income statement (2024: €0 thousand), under the same heading as the hedged item.

e) Analysis by maturity date

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

2025	Thousand euro						
	Maturity in years						TOTAL
	2026	2027	2028	2029	2030	Other	
Bank borrowings	12,015	-	53	27,127	14,845	5,951	59,991
Derivatives	-	-	-	47	-	-	47
Security deposits	-	-	-	-	-	1,232	1,232
Other financial liabilities	7,151	-	-	-	-	-	7,151
Creditors and payables	867	-	-	-	-	-	867
Totals	20,033	-	53	27,174	14,845	7,183	69,288

2024	Thousand euro						
	Maturity in years						TOTAL
	2025	2026	2027	2028	2029	Other	
Bank borrowings	11,841	-	-	27	19,876	6,762	38,506
Security deposits	-	-	-	-	-	778	778
Other financial liabilities	14,435	-	-	-	-	-	14,435
Creditors and payables	668	-	-	-	-	-	668
Totals	26,944	-	-	27	19,876	7,540	54,387

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

10. Corporate income tax and tax situation

The Company applies the SOCIMI tax scheme. As indicated in Note 3.5, taxation under this scheme is generally based on a 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.

The Company 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..

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Set out below is the reconciliation of net income and expenses for 2025 and 2024 against the corporate income tax assessment base (taxable income) under the SOCIMI tax scheme:

	Thousand euro					
	Income statement			Income and expense attributed directly to equity		
	Increases	Decreases	Totals	Increases	Decreases	Totals
FY 2025						
Income/(expense) for the year			18,764			
Corporate income tax			-			
			18,764			
Permanent differences	-	(4,331)	(4,331)	-	-	-
Temporary differences:						
- arising during the year	3,043	-	3,043	-	-	-
- arising in prior years	-	(19,529)	(19,529)	-	-	-
Tax base			(2,053)	-	-	-
FY 2024						
Income/(expense) for the year			(5,778)			
Corporate income tax			-			
			(5,778)			
Permanent differences	3	-	3	-	-	-
Temporary differences:						
- arising during the year	7,945	-	7,945	-	-	-
- arising in prior years	-	(4,580)	(4,580)	-	-	-
Tax base			(2,410)	-	-	-

Permanent differences in 2025 relate to the accounting recognition of income from the reimbursement of contributions made by investees (Note 7). A tax adjustment was made to this income as the market value of the amount received does not exceed the tax value of the ownership interest.

Temporary differences in 2025 relate primarily to impairment losses and reversals for investments in Group companies (Note 7) and to the limit on the deductibility of financial expenses. (2024: impairment losses on fixed assets and impairment losses and reversals for investments in Group companies).

No income was taxed under the general corporate income tax regime in 2025.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Set out below is the reconciliation of net income and expenses for 2024 against the tax assessment base (taxable income) for income subject to the general corporate income tax regime:

FY 2024	Thousand euro					
	Income statement			Income and expense attributed directly to equity		
	Increases	Decreases	Totals	Increases	Decreases	Totals
Income/(expense) for the year			12,856			
Corporate income tax			-			
			12,856			
Permanent differences	-	-	(12,213)	-	-	-
Temporary differences:						
- arising during the year	-	-	-	-	-	-
- arising in prior years						
Offset of tax losses	-	-	(643)	-	-	-
Tax base			-			-

The Company did not recognise any current corporate income tax expense in 2025 or 2024.

Permanent differences related to amounts arising from the sale of a shareholding, the income from the transaction being 95% exempt due to meeting the requirements of Article 21 of the Corporate Income Tax Act.

In both 2025 and 2024, the Company recognises deferred tax assets up to the limit of the deferred tax liability generated on the 2021 merger with Montepino Logística, S.L. (Note 1), reflected in parallel as they are also netted.

In 2024, the Company applied tax losses of €643 thousand and recognised tax credits for tax-loss carryforwards in the same amount.

The Company records tax credits for tax losses in the amount of €14,508 thousand at 31 December 2025 and 2024 (tax payable: €3,627 thousand).

Tax losses not recognised as assets amount to €47,929 thousand (2024: €47,929 thousand), of which €41,034 thousand was recognised by Montepino Logística, S.L. prior to the 2021 business combination.

[Signature]

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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

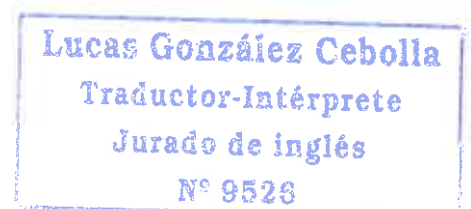
The Company's tax losses may only be used to offset the Company's income taxed under the general CIT regime.

Withholdings or payments on account amounted to €7 thousand in 2025. Withholdings or payments on account amounted to €17 thousand in 2024.

All the Company's tax returns for all the years since its incorporation for the principal taxes to which it is subject are open to inspection by the tax authorities. The target company's returns for the main taxes applicable in the last four years are also open to inspection.

As a result, among other things, of the different interpretations to which current tax legislation lends itself, the directors consider it to be unlikely that additional liabilities would arise in the event of an inspection. In any event, the directors consider that any such liabilities would not have a significant effect on these annual accounts.

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

The following information, which must be disclosed in order to apply the special tax scheme, is provided in accordance with Article 11 of Law 11/2009 on listed property investment companies ("SOCIMI Law"):

- a) Reserves for periods prior to the application of the special scheme laid down in this Law.

The Company reserves at year-end 2025 stand at €701,026 thousand (2024: €726,818 thousand). They originated as set out below:

ITEM	Amount (thousand euro)
Share issue premium	700,318
Reserves	708
Prior-year losses	-
TOTAL RESERVES	701,026

RESERVES PRIOR TO APPLICATION OF THE SCHEME	508,032
Reserves 2021	(6,358)
2021 profit/(loss)	(1,180)
Share premium 2021	568,499
Share premium distribution 2023	(26,429)
Share premium distribution 2025	(26,500)

RESERVES UNDER THE SCHEME	192,993
Reserves for capital increase share placement	(2,657)
2022 profit/(loss)	(1,410)
Share premium capital increase 2022	226,477
2023 profit/(loss)	(30,125)
2024 profit/(loss)	7,078
Distribution of 2024 profit/(loss)	(6,370)

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

- b) Reserves for periods in which the tax scheme established in this Law has been applied, distinguishing the part that derives from income subject to the 0% tax rate, the 15% tax rate or the 19% tax rate, from the income taxed at the general rate, if applicable:

	Thousand euro			
	Subject to the 0% tax rate	Subject to the 19% tax rate	Subject to the 15% tax rate	Subject to the general tax rate
FY 2022	(1,410)	-	-	-
FY 2023	(30,124)	-	-	-
FY 2024	-	-	-	708

- c) Dividends paid out of profits for each period in which the special tax scheme has been applicable, distinguishing the part that derives from income subject to the 0% tax rate, the 15% tax rate or the 19% tax rate, from the income taxed at the general rate, if applicable:

	Thousand euro			
	Subject to the 0% tax rate	Subject to the 19% tax rate	Subject to the 15% tax rate	Subject to the general tax rate
FY 2024	-	-	-	6,370

- d) If dividends have been charged to reserves, indication of the periods in which the reserves applied were generated and whether the reserves were taxed at 0%, 15%, 19% or the general rate:

In 2023, dividends amounting to €26,429 thousand were paid out of the share premium balance.

In 2025, dividends amounting to €26,500 thousand were paid out of the share premium balance.

- e) Date of the resolution to pay out the dividends referred to in letters c) and d) above:

The distribution date of the dividends charged to 2024 profits was 9 June 2025.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

The distribution dates of the dividends charged to the share premium balance were 19 April 2023 and 21 February 2025.

- f) Acquisition date of leased properties and of shareholdings in entities referred to in Article 2.1 of this Law.

2025				
Company	Property	Purchase date	Project start date	Project end/offer for lease date
Montepino Logística Socimi, S.A.	MADRID - Parla	01/01/2022	01/01/2022	01/01/2022
	ALICANTE 1	01/01/2022	05/07/2022	23/09/2022
	ALICANTE 2	01/01/2022	N/A	N/A
	ALICANTE 3	26/07/2022	N/A	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza 3A	27/05/2022	27/12/2022	01/03/2024
	ARAGÓN - Zaragoza 3B	27/05/2022	01/10/2025	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza 3C	27/05/2022	04/07/2025	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza 3D	27/05/2022	N/A	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Common areas	29/06/2022	N/A	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Marchamalo 4	13/05/2022	N/A	N/A
	VALENCIA – Alaquas 1	26/12/2023	26/02/2024	26/12/2024
	VALENCIA – Alaquas 2	26/12/2023	13/05/2024	26/03/2025
	ZARAGOZA - LAPESA	21/12/2023	28/12/2023	26/09/2024

Subsidiary	Purchase date
Montepino Logística Last Mile, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Big Box, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	01/01/2022
Montepino Logística Levante, S.L.U.	01/01/2022
Inmobisanro, S.L.U.	01/07/2022
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	01/08/2022
El Higuero Logística, S.L.	21/12/2022

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

g) Identification of assets included in the 80% referred to in Article 3.1 of this Act

The assets included in the 80% referred to in Article 3.1 of Law 11/2009 are reflected in the above tables. The companies Ribatejo Plataforma Logística, LDA and El Higuierón Logística, S.L.U., which did not come under the SOCIMI tax scheme at the year-end, meet the requirements of Article 2.1.c) of the SOCIMI Act to be classed as qualifying assets under the SOCIMI scheme.

h) Reserves from periods in which the special tax scheme provided by this Law was applicable and that were utilised during the tax period, other than for distribution or to offset losses, stating the period in which the reserves were generated.

Not applicable.

12. Income and expenses

a) Revenue

Revenue for 2025 and 2024 is analysed below:

	Thousand euro	
	2025	2024
Lease income	4,776	976
Provision of services to Group companies (Note 13)	656	762
Dividends	4,331	-
Totals	9,763	1,738

Rental income includes general property costs recharged to the tenants in the amount of €885 thousand at the year-end (2024: €58 thousand).

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

[Signature]

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Other operating expenses

	Thousand euro	
	2025	2024
External services	(3,820)	(2,384)
Taxes	(268)	(119)
Totals	(4,088)	(2,503)

“External services” relate primarily to services provided by other related parties in the amount of €975 thousand (2024: €772 thousand) (Note 13).

13. Other related-party transactions

Related-party transactions are completed at fair value using market comparables.

	Thousand euro	
	2025	2024
Services received		
Valfondo Gestión, S.L.U.	535	392
Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	440	380
	975	772

€535 thousand accrued during the year (2024: €392 thousand) to the company Valfondo Gestión, S.L.U., relating partly to bookkeeping services and partly to 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.

Although there is no shareholder relationship with the Company, it is classed as a related party under the Spanish Chart of Accounts (part three, point 15.2), as a management company that influences operating, business and management decisions, as well as sharing certain directors or executives with the parent 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.

[Signature]

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Each of the agreements 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 such fee is recognised at year-end 2025 or 2024 since the minimum profitability required for accrual has not been reached.

Additionally, services provided by the company Valfondo Gestión, S.L.U. and by the company Ingeniería Logística Tectónica, S.L. were recognised under investment property in the amount of €615 thousand and €919 thousand, respectively during the year (2024: €1,560 thousand and €1,211 thousand, respectively) (Note 5).

Costs totalling €656 thousand were invoiced to the subsidiaries in 2025 (2024: €762 thousand) (Note 12.a).

Set out below is a breakdown of related-party balances:

	Thousand euro	
	2025	2024
Payables		
Valfondo Gestión, S.L.U.	(177)	(227)
Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	(588)	(407)
Bankinter Investment Sgeic, S.A.U.	(6)	(98)
	<u>(771)</u>	<u>(732)</u>

14. Board of Directors and senior management

- a) Advance and loans granted to directors.

The Company's Board directors received no advances or loans in 2025.

- b) Advances and loans granted to senior management personnel.

The Company considers that there are no other senior management personnel, since the Company is managed externally (Note 13).

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

15. Events after the reporting period

The novation extending the Group's main loan was signed prior to the issuance date (Note 2.2).

There are no events after the reporting period that could have a material effect on these annual accounts, besides the matter mentioned in the previous paragraph.

16. Other information

Staff costs relate to one employee in 2025 (2024: one employee), management tasks having been performed by Valfondo Gestión, S.L. during the year (Note 1).

[Signature]



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

AUTHORISATION FOR ISSUE OF THE ABRIDGED ANNUAL ACCOUNTS FOR THE YEAR ENDED 31 DECEMBER 2025

On 17 March 2026, in accordance with Article 253 of the Spanish Companies Act and Article 37 of the Code of Commerce, the Board of Directors of Montepino Logística SOCIMI, S.A. hereby issues the Abridged Annual Accounts 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) Abridged balance sheet at year-end 2025.
- b) Abridged income statement for the financial year ended 31 December 2025.
- c) Notes to the abridged annual accounts for the financial year ended 31 December 2025.

SIGNATORIES:

Fernando Moreno Marcos
Chairman

[Signature]

Juan Jose Vera Vera
Vice-Chairman

[Signature]

Juan José Vera Villamayor
Director

[Signature]

Victor Martí Gilabert
Director

[Signature]

Ignacio Larrú Martínez
Director

[Signature]

Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Director

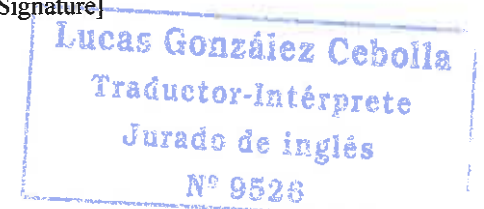
[Signature]

Jaime Iñigo Guerra Azcona
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.

Informe de auditoría
Cuentas anuales abreviadas a 31 de diciembre de 2025

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526



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

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

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales abreviadas de Montepino Logística SOCIMI, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2025, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la Sociedad a 31 de diciembre de 2025, así como de sus resultados correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación (que se identifica en la nota 2.1 de la memoria abreviada) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos más relevantes de la auditoría

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

www.pwc.es

31 MAR 2026
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés

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

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

Valoración de inversiones en empresas del grupo

Tal y como se indica en la nota 7 de la memoria abreviada, la Sociedad mantiene inversiones en instrumentos de patrimonio en empresas del grupo por importe de 717.616 miles de euros. De acuerdo con los criterios indicados en la nota 3.2 de la memoria abreviada, al cierre del ejercicio la Sociedad evalúa las pérdidas por deterioro que puedan existir en las citadas inversiones.

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

Hemos realizado procedimientos de auditoría sobre el proceso de valoración de inversiones en empresas del grupo, entre los que se incluyen:

- Entendimiento del proceso seguido por la dirección de la Sociedad en la evaluación del potencial deterioro de estos activos.
- Revisión del importe recuperable de las inversiones en empresas del grupo, evaluando la razonabilidad de las estimaciones realizadas al efecto (principalmente el valor razonable de los inmuebles propiedad de dichas empresas).
- Comprobación de que las notas 3.2 y 7 de la memoria abreviada incluyen los desgloses de información relacionados que requiere el marco normativo de información financiera aplicable.

Los resultados de nuestros procedimientos concluyeron satisfactoriamente y no hemos identificado ningún aspecto relevante que afecte a la información financiera incluida en las cuentas anuales abreviadas.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Recuperabilidad de las inversiones inmobiliarias

Tal como se indica en la nota 5 de la memoria abreviada, la Sociedad mantiene al cierre del ejercicio 2025 inversiones inmobiliarias en el balance abreviado por importe de 143.200 miles de euros, sin que se hayan registrado pérdidas por deterioro en el ejercicio 2025. De acuerdo con lo indicado en la nota 3.1 de la memoria abreviada, estos activos se registran por su coste de adquisición menos su correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro que hayan experimentado, existiendo dicho deterioro cuando el valor contable excede al importe recuperable.

Para determinar si estos activos han sufrido deterioro, la Sociedad solicita valoraciones realizadas por un experto independiente. 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 3.1 de la memoria abreviada. Dichas valoraciones se basan en una serie de juicios y estimaciones significativos.

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

Hemos obtenido las valoraciones de las inversiones inmobiliarias realizadas a cierre del ejercicio por el experto independiente y hemos evaluado los requisitos sobre su competencia, 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 3.1 y 5 de la memoria abreviada.

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

Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

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

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

8-1-MAR-2026
Lucas González Ceballos
Traductor-Intérprete
Jurado de Ingresos
Nº 9526

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las cuentas anuales abreviadas, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.
- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales abreviadas o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de las cuentas anuales abreviadas, incluida la información revelada, y si las cuentas anuales abreviadas representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran expresar la imagen fiel.

Nos comunicamos con los administradores de la entidad en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría. 01 MAR 2026

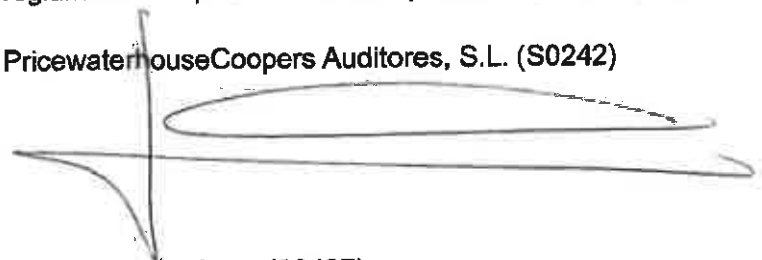
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

Montepino Logística SOCIMI, S.A.

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

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

PricewaterhouseCoopers Auditores, S.L. (S0242)



Javier Campos Leza (20427)

23 de marzo de 2026



PRICEWATERHOUSECOOPERS
AUDITORES, S.L.

2026 Núm. 08/26/00306
SELLO CORPORATIVO: 06,00 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 9528

Montepino Logística SOCIMI, S.A.

Cuentas anuales abreviadas correspondientes al
31 de diciembre de 2025

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'L. González Cebolla', is located in the bottom left corner of the page.

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025 (Expresado en miles de euros)

ACTIVO	Nota	2025	2024
ACTIVO NO CORRIENTE		866.767	870.595
Inversiones inmobiliarias	5	143.200	131.831
Inversiones en empresas del grupo y asociadas a largo plazo	7	717.616	734.319
Instrumentos de patrimonio		717.616	734.319
Inversiones financieras a largo plazo		1.304	730
Activos por impuesto diferido		3.627	3.627
Periodificaciones a largo plazo		20	88
ACTIVO CORRIENTE		12.992	7.355
Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	6	3.509	1.697
Clientes por ventas y prestaciones de servicios		2.949	427
Activos por impuesto corriente		74	74
Otros créditos con las Administraciones Públicas	6.d	486	1.196
Inversiones financieras a corto plazo		19	-
Periodificaciones a corto plazo		179	305
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes		9.285	5.353
TOTAL ACTIVO		878.759	877.950



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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

BALANCE ABREVIADO AL CIERRE DEL EJERCICIO 2025 (Expresado en miles de euros)

PATRIMONIO NETO Y PASIVO	Nota	2025	2024
PATRIMONIO NETO		805.731	819.884
Fondos propios	8	805.778	819.884
Capital	8	85.988	85.988
Prima de emisión	8	700.318	768.547
Reservas	8	708	(9.015)
Resultados negativos de ejercicios anteriores		-	(32.714)
Resultado del ejercicio		18.764	7.078
Ajustes por cambio de valor		[47]	-
PASIVO NO CORRIENTE		52.956	31.106
Provisiones a largo plazo		74	36
Deudas a largo plazo	9	49.255	27.443
Deudas con entidades de crédito		47.976	26.685
Derivados		47	-
Otros pasivos financieros		1.232	778
Pasivos por impuesto diferido	10	3.627	3.627
PASIVO CORRIENTE		20.072	26.960
Deudas a corto plazo	9	19.166	26.276
Deudas con entidades de crédito		12.015	11.841
Otros pasivos financieros		7.151	14.435
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	9	896	679
Acreedores varios		867	668
Otras deudas con las Administraciones Públicas		29	11
Periodificaciones a corto plazo	10	10	5
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		878.759	877.950



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

OPERACIONES CONTINUADAS	Nota	2025	2024
Importe neto de la cifra de negocios	12	9.763	1.738
Otros ingresos de explotación		10	9
Otros gastos de explotación	12	(4.088)	(2.503)
Gastos de personal	16	(281)	(223)
Amortización del Inmovilizado	5	(1.556)	(635)
Deterioro y resultado por enajenaciones del Inmovilizado	6	-	(937)
Otros resultados		19	(6)
Deterioro y resultado por enajenaciones de participaciones en empresas del grupo	7	16.729	10.425
RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		20.596	7.868
Ingresos financieros		35	93
Gastos financieros		(1.867)	(883)
RESULTADO FINANCIERO		(1.832)	(790)
RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		18.764	7.078
Impuestos sobre beneficios	10	-	-
RESULTADO DEL EJERCICIO		18.764	7.078



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Montepino Logística SOCIMI, S.A.

MEMORIA ABREVIADA DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

(Expresada en miles de euros)

1. Información general

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

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

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

Con fecha 14 de mayo de 2021, se produjo la adquisición del 100% de las participaciones sociales en que se divide el capital social de la sociedad Montepino Logística, S.L., sociedad cabecera de un grupo de empresas del sector inmobiliario logístico. Como consecuencia de dicha operación societaria, se generó un grupo de sociedades, cuyas cuentas anuales consolidadas del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025 serán formuladas y depositadas en el Registro Mercantil de Zaragoza.

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

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



31 MAR 2025

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

Régimen de SOCIMI

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

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

1. Obligación de objeto social. Deben tener como objeto social principal la tenencia de bienes inmuebles de naturaleza urbana para su arrendamiento, tenencia de participaciones en otras SOCIMI o sociedades con objeto social similar y con el mismo régimen de reparto de dividendos, así como en Instituciones de Inversión Colectiva.
2. Obligación de inversión. El artículo 3 establece los requisitos de inversión de este tipo de sociedades, a saber:

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

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



31 MAR 2025
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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.



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

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

Subsanación incumplimiento requisitos Régimen SOCIMI:

Durante el ejercicio 2024, la Sociedad cumplió 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 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 la Sociedad ha cumplido con los requisitos del régimen SOCIMI, manteniendo su aplicación sin pérdida del mismo.

En consecuencia, las cuentas anuales de la Sociedad 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.



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

2. Bases de presentación

2.1 Imagen fiel

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

2.2 Principio de entidad en funcionamiento

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

A 31 de diciembre de 2025, la Sociedad presenta un fondo de maniobra negativo por importe de 7.080 miles de euros (2024: negativo por importe de 19.605 miles de euros). En términos globales, 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. La modificación del contrato no ha supuesto modificaciones sustanciales de las condiciones ni del valor actual de los flujos de efectivo remanentes del contrato original, y es por ello que el pasivo original no se dará de baja en el Balance y cualquier coste de transacción o comisión incurrida ajustará el importe en libros del pasivo financiero. Como consecuencia de la novación antes indicada con ampliación del plazo de financiación, el fondo de maniobra del Grupo pasaría a situarse en 7.316 miles de euros negativos.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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 confía en que, a pesar del fondo de maniobra negativo a 31 de diciembre de 2025, la Sociedad cuenta con recursos y estrategias suficientes para mantener su viabilidad operativa en el futuro previsible y formular sus cuentas anuales abreviadas bajo el principio de empresa en funcionamiento.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

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

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

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

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

2.4 Comparación de la información

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

2.5 Agrupación de partidas

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



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

2.6 Cuentas anuales abreviadas

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

3. Criterios contables

3.1 Inversiones inmobiliarias

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

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

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

Deterioro de valor

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

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

A efectos de estimar el importe recuperable, se determina el valor razonable tomando como valores de referencia las valoraciones realizadas por un tercero experto independiente a la fecha de cierre de ejercicio (Savills Aguirre - Newman, para el ejercicio 2025), 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



31 MAR 2026

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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 10 años, de conformidad con la práctica habitual en el mercado. El flujo de tesorería se desarrolla a lo largo del periodo de estudio mes a mes, para reflejar los incrementos del IPC y el calendario de actualizaciones de la renta, vencimientos de los contratos de arrendamiento, etc. adoptándose las previsiones generalmente aceptadas.

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

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

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

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

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



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

El detalle de las yields y tasas de descuento en los test de deterioro del inmovilizado, 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	5,25%-5,25%	5,25%-5,25%			
Naves logísticas en construcción	5,00%-5,00%	5,00%-5,00%			
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	5,25%-5,50%	5,50%-5,50%			
Naves logísticas en construcción	5,50%-5,50%	5,25%-5,50%			
Tasas de descuento	2025	2024			
Zona Centro – Prime Yield					
Naves logísticas en explotación /operativos	7,25%-7,25%	8,25%-8,25%			
Naves logísticas en construcción	8,75%-9,00%	9,25%-9,25%			
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	6,75%-7,25%	7,50%-7,50%			
Naves logísticas en construcción	7,25%-9,75%	7,50%-10,00%			
Incremento de rentas (%) - 2025	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,82%	1,57%	1,99%	1,98%	2,00%
Naves logísticas en construcción	-	-	1,00%	1,98%	1,88%
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,82%	2,11%	1,99%	1,98%	2,65%
Naves logísticas en construcción	-	1,27%	1,99%	1,98%	2,00%
Incremento de rentas (%) - 2024	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación /operativos	-	1,88%	1,92%	1,97%	2,10%
Naves logísticas en construcción	-	-	1,92%	1,97%	2,06%
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	1,05%	1,88%	1,92%	1,97%	2,05%
Naves logísticas en construcción	-	0,54%	1,65%	1,97%	2,11%



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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.

3.2 Activos financieros

a) Activos financieros a coste amortizado

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

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

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

- a) **Créditos por operaciones comerciales:** son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa con cobro aplazado, y
- b) **Créditos por operaciones no comerciales:** son aquellos activos financieros que, no siendo instrumentos de patrimonio ni derivados, no tienen origen comercial y cuyos cobros son de cuantía determinada o determinable, que proceden de operaciones de préstamo o crédito concedidos por la empresa.

Valoración inicial

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

31 MAR 2026



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

Valoración posterior

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

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

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

Deterioro del valor

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

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

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



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Activos financieros a coste

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

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

Valoración inicial

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

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

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

Valoración posterior

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

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

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

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



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

Deterioro del valor

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

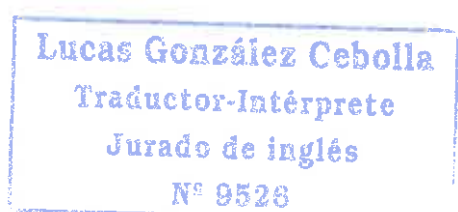
Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones en instrumentos de patrimonio, la estimación de la pérdida por deterioro de esta clase de activos se calcula en función del patrimonio neto de la entidad participada y de las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, netas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

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

Durante el ejercicio 2025, la Sociedad ha realizado un análisis de deterioro de las inversiones en empresas del Grupo, aplicando los mismos criterios de valoración, metodología y consideraciones descritos en la Nota 3.1.



31 MAR 2026



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

Exit Yields (%)	2025	2024
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	4,25%-5,00%	4,50%-5,00%
Naves logísticas en construcción	4,75%-5,25%	4,75%-5,00%
Zona 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%	5,50%-5,50%

Tasas de descuento	2025	2024
Zona Centro – Prime Yield		
Naves logísticas en explotación /operativos	5,75%-7,50%	5,50%-7,75%
Naves logísticas en construcción	7,00%-9,75%	8,50%-9,75%
Zona 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%-6,50%	6,50%-6,50%

Incremento de rentas (%) - 2025	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5 y siguientes
Zona Centro					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,75%	2,00%	1,76%	1,67%	1,91%
Naves logísticas en construcción	0,17%	0,26%	1,55%	1,72%	1,99%
Zona Cataluña					
Naves logísticas en explotación /operativos	1,97%	1,85%	1,70%	1,58%	3,40%
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	2,65%	2,08%	1,99%	1,59%	0,48%
Naves logísticas en construcción	-	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

<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	2,78%	2,17%	1,91%	1,11%	1,84%
Naves logísticas en construcción	-	0,26%	1,04%	1,82%	1,99%
Zona Cataluña					
Naves logísticas en explotación /operativos	1,87%	1,52%	1,53%	1,57%	3,15%
Otras					
Naves logísticas en explotación /operativos	0,74%	2,66%	4,26%	1,98%	0,47%
Naves logísticas en construcción	-	2,00%	2,00%	2,00%	2,00%

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.

d) Derivados financieros y cobertura contable

Los derivados financieros se valoran, tanto en el momento inicial como en valoraciones posteriores, por su valor razonable. El método para reconocer las pérdidas o ganancias resultantes depende de si el derivado se ha designado como instrumento de cobertura o no y, en su caso, del tipo de cobertura. La Sociedad designa determinados derivados como:

Cobertura de los flujos de efectivo

La pérdida o ganancia del instrumento de cobertura, en la parte que constituya una cobertura eficaz, se reconoce directamente en el patrimonio neto. Así, el componente de patrimonio neto que surge como consecuencia de la cobertura se ajusta para que sea igual, en términos absolutos, al menor de los dos valores siguientes:

- b.1) La pérdida o ganancia acumulada del instrumento de cobertura desde el inicio de la cobertura.
- b.2) El cambio acumulado en el valor razonable de la partida cubierta (es decir, el valor actual del cambio acumulado en los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos) desde el inicio de la cobertura.

Cualquier pérdida o ganancia restante del instrumento de cobertura o cualquier pérdida o ganancia requerida para compensar el cambio en el ajuste por cobertura de flujos de efectivo calculada de acuerdo con el párrafo anterior, representa una ineficacia de la cobertura que se reconoce en el resultado del ejercicio.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Si una transacción prevista altamente probable cubierta da lugar posteriormente al reconocimiento de un activo no financiero o un pasivo no financiero, o una transacción prevista cubierta relativa a un activo no financiero o un pasivo no financiero pasa a ser un compromiso en firme al cual se aplica la contabilidad de coberturas del valor razonable, se elimina ese importe del ajuste por cobertura de flujos de efectivo y se incluye directamente en el coste inicial u otro importe en libros del activo o del pasivo. Se aplica este mismo criterio en las coberturas del riesgo de tipo de cambio de la adquisición de una inversión en una empresa del grupo, multigrupo o asociada.

En el resto de los casos, el ajuste reconocido en patrimonio neto se transfiere a la cuenta de pérdidas y ganancias en la medida en que los flujos de efectivo futuros esperados cubiertos afectan al resultado del ejercicio.

No obstante, si el ajuste reconocido en patrimonio neto es una pérdida y se espera que todo o parte de ésta no se recupere en uno o más ejercicios futuros, ese importe que no se espera recuperar se reclasifica inmediatamente en el resultado del ejercicio.

3.3 Patrimonio neto

El capital social está representado por acciones ordinarias.

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

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

3.4 Pasivos financieros

a) Pasivos financieros a coste amortizado

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

- a) Débitos por operaciones comerciales: son aquellos pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa con pago aplazado, y
- b) Débitos por operaciones no comerciales: son aquellos pasivos financieros que, no siendo instrumentos derivados, no tienen origen comercial, sino que proceden de operaciones de préstamo o crédito recibidos por la empresa



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

31 MAR 2026

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

Valoración inicial

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

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

Valoración posterior

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

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

3.5 Impuestos corrientes y diferidos

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

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



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

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



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

31 MAR 2026

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

3.6 Provisiones y contingencias

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

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

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

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

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

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



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

3.7 Reconocimiento de ingresos

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

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

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

a) Ingresos por prestación de servicios

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

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

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



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Ingresos por dividendos

Los ingresos por dividendos se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando se establece el derecho a recibir el cobro. No obstante, lo anterior, si los dividendos distribuidos proceden de resultados generados con anterioridad a la fecha, porque se hayan distribuido importes superiores a los beneficios generados por la participada desde la adquisición, no se reconocerán como ingresos, y minorarán el valor contable de la inversión.

El juicio sobre si se han generado beneficios por la participada se realizará atendiendo exclusivamente a los beneficios contabilizados en la cuenta de pérdidas y ganancias individual desde la fecha de adquisición, salvo que de forma indubitada el reparto con cargo a dichos beneficios deba calificarse como una recuperación de la inversión desde la perspectiva de la entidad que recibe el dividendo.

Los dividendos se registran dentro del importe neto de la cifra de negocios dado que la compañía tiene dentro de su actividad ordinaria la tenencia de participaciones en empresas dependientes.

3.8 Arrendamientos

a) Cuando la Sociedad es el arrendatario - Arrendamiento operativo

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

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

3.9 Transacciones entre partes vinculadas

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



9 1 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

4. Gestión del riesgo financiero

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

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

a) Riesgo de mercado

Riesgo de tipo de interés

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

El riesgo de tipo de interés de la Sociedad surge de la deuda financiera. Los préstamos emitidos a tipos variables exponen a la Sociedad a riesgo de tipo de interés de los flujos de efectivo. Los préstamos a tipo de interés fijo exponen a la Sociedad a riesgos de tipo de interés sobre el valor razonable. Un 79% de la deuda financiera de la Sociedad es a tipo de interés fijo y un 21% variable.

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

Estas permutas de tipo de interés tienen el efecto económico de convertir los préstamos con tipos de interés variable en préstamos con tipo de interés fijo. Generalmente, la Sociedad obtiene recursos ajenos a largo plazo con interés variable y los permuta en interés fijo que en ocasiones son más bajos que los que estarían disponibles si la Sociedad hubiese obtenido los recursos ajenos directamente a tipos de interés fijos. Bajo las permutas de tipo de interés, la Sociedad se compromete con terceros a intercambiar, con cierta periodicidad, la diferencia entre los intereses fijos y los intereses variables calculada en función de los principales nominales contratados.



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Riesgo de crédito

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

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

c) Riesgo de liquidez

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



31 MAR 2023

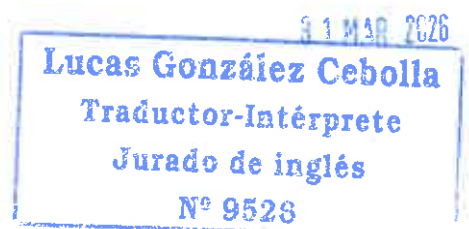
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

5. Inversiones Inmobiliarias

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

	Miles de euros			
	Terrenos	Construc- ciones	Inversiones Inmobiliarias en curso	Total
Saldo a 31.12.2023	13.662	12.172	64.639	90.473
Coste	13.662	12.932	64.639	91.233
Amortización acumulada	-	(760)	-	(760)
Valor contable	13.662	12.172	64.639	90.473
Altas	544	26.466	15.920	42.930
Trasposos	12.068	5.891	(17.959)	-
Pérdidas por deterioro ejercicio	-	-	(937)	(937)
Dotación amortización	-	(635)	-	(635)
Saldo a 31.12.2024	26.274	43.894	61.663	131.831
Coste	26.274	45.289	62.600	134.163
Pérdidas por deterioro acumuladas	-	-	(937)	(937)
Amortización acumulada	-	(1.395)	-	(1.395)
Valor Contable	26.274	43.894	61.663	131.831
Altas	-	4.073	8.852	12.925
Trasposos	5.752	6.451	(12.203)	-
Trasposos deterioro	-	(937)	937	-
Dotación amortización	-	(1.556)	-	(1.556)
Saldo a 31.12.2025	32.026	51.925	59.249	143.200
Coste	32.026	55.813	59.249	147.088
Pérdidas por deterioro acumuladas	-	(937)	-	(937)
Amortización acumulada	-	(2.951)	-	(2.951)
Valor Contable	32.026	51.925	59.249	143.200

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Las inversiones inmobiliarias comprenden naves logísticas en propiedad que se mantienen para la obtención de rentas a largo plazo y no están ocupadas por la Sociedad. Estas inversiones inmobiliarias atienden, por una parte, a naves finalizadas para uso logístico, ubicadas en Madrid, Alicante, Valencia y Zaragoza y, por otra parte, a obras en curso y terrenos para promociones de uso logístico situados en Alicante, Zaragoza y Guadalajara.

Las altas del ejercicio 2025 atienden a certificaciones de obra por importe de 9.872 miles de euros, y el restante de 3.053 miles de euros a otros gastos activables (2024: 9.752 miles de euros en concepto de adquisiciones de terrenos, 27.748 miles de euros por certificaciones de obras y 5.430 miles de euros en concepto de otros gastos activables).

a) Pérdidas por deterioro

Durante los ejercicios 2025 no se han reconocido ni revertido correcciones valorativas por deterioro para ningún inmovilizado material individual (2024: dotación por importe de 937 miles de euros).

Anualmente, la Sociedad realiza un análisis del deterioro de inmovilizado en base a valoraciones realizadas a 31 de diciembre de 2025 por expertos independientes, los cuales cuentan con una alta capacidad profesional reconocida y una alta experiencia en el sector, utilizando el método de descuento de flujos de caja, así como tasas de descuento y crecimiento a perpetuidad de mercado (véase nota 3.1).

b) Inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas

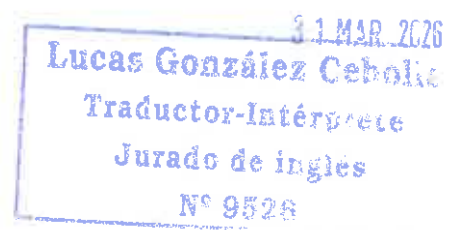
A 31 de diciembre de 2025 no existen inversiones inmobiliarias totalmente amortizadas.

c) Inversiones inmobiliarias adquiridas a otras partes vinculadas

Durante el ejercicio 2025 se han realizado adquisiciones de inversiones inmobiliarias a otras partes vinculadas por importe de 1.534 miles de euros (2024: 2.771 miles de euros) (Nota 13).

d) Bienes afectos a garantías

A cierre del ejercicio 2025 existen varios préstamos concedidos por entidades financieras con un capital pendiente a cierre del ejercicio 2025 de 49.169 miles de euros (2024 de 27.778 miles de euros) (Nota 9) que están garantizados por inversiones inmobiliarias por un valor contable de 100.460 miles de euros (2024: 62.776 miles de euros).



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

e) Bienes bajo arrendamiento operativo

La Sociedad tiene cedidos en alquiler bajo arrendamiento operativo seis inmuebles sitios en Comunidad Valenciana, Comunidad de Madrid y Aragón, dos de ellos no han generado rentas durante el ejercicio 2025. En el ejercicio 2024 tenían bajo arrendamiento operativo 4 inmuebles sitios en la Comunidad Valenciana y Aragón.

f) Seguros

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

6. Activos financieros

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros	
	Activos financieros a largo plazo	
	Créditos y otros	Créditos y otros
	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	1.304	730
	1.304	730

	Miles de euros	
	Activos financieros a corto plazo	
	Créditos y otros	Créditos y otros
	2025	2024
Activos financieros a coste amortizado	2.968	427
Efectivo y otros activos equivalentes	9.285	5.353
	12.253	5.780



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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Análisis por vencimientos

2025	Miles de euros						TOTAL
	Vencimientos en años						
	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	
Activos financieros a coste amortizado	2.958	-	-	-	-	1.304	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	9.285	-	-	-	-	-	
Totales	12.263	-	-	-	-	1.304	

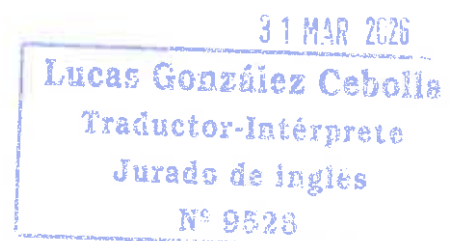
2024	Miles de euros						TOTAL
	Vencimientos en años						
	2025	2026	2027	2028	2029	Resto	
Activos financieros a coste amortizado	427	-	-	-	-	730	
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	5.353	-	-	-	-	-	
Totales	5.780	-	-	-	-	730	

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

A cierre del ejercicio 2025 y del 2024, no hay pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito de los activos financieros a coste amortizado.

d) Otros créditos con las Administraciones Públicas

El saldo deudor con las Administraciones Públicas por importe de 486 miles de euros (2024: 1.196 miles de euros), se corresponde con el importe a cobrar de la Hacienda Pública, en concepto de IVA, derivado principalmente de las adquisiciones de elementos de inversiones inmobiliarias que se han producido en el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

7. Participaciones en empresas del grupo

El detalle de las participaciones a 31 de diciembre de 2025 se detalla a continuación.

Ejercicio 2025

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

Ejercicio 2024

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



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

2025	Patrimonio neto					Miles de euros	
	Capital	Reservas y aportación de socios	Otras partidas	Resultado ejercicio	Total	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
Sociedad							
Montepino Logística Last Mile, S.L.U. *	3	44.514	480	4.199	49.196	69.246	613
Montepino Logística Big Box, S.L.U. *	135	160.455	1.698	1.476	163.764	268.343	654
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	54.691	-	(640)	54.066	68.928	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	19.140	-	(1.469)	17.674	35.123	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	45.865	-	(437)	45.513	44.229	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	41	-	(9)	35	73	-
Inmobisanro, S.L.U. *	4	127.201	(1.769)	(2.702)	122.735	162.119	-
Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	66.996	(871)	(3.055)	63.073	69.497	-
El Higuero Logística, S.L.	3	42	-	(9)	36	58	-
						717.616	1.267

* Cifras en proceso de auditoría

2024	Patrimonio neto					Miles de euros	
	Capital	Reservas y aportación de socios	Otras partidas	Resultado ejercicio	Total	Valor en libros de la participación	Dividendos recibidos
Sociedad							
Montepino Logística Last Mile, S.L.U. *	3	59.034	1.511	613	61.161	80.048	289
Montepino Logística Big Box, S.L.U. *	135	169.382	5.329	727	175.573	258.488	-
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.U.	15	53.327	-	(588)	52.756	66.978	-
Montepino Logística Málaga, S.L.U.	3	46.343	-	(617)	45.529	64.309	-
Montepino Logística Ruiseñor, S.L.U.	85	45.297	-	(441)	44.841	43.219	-
Montepino Logística Levante, S.L.U.	3	51	-	(10)	44	73	-
Inmobisanro, S.L.U. *	4	118.658	(2.638)	(3.407)	112.617	150.169	-
Ribatejo Plataforma Logística Lda.	3	70.333	(1.330)	(1.837)	67.169	70.997	-
El Higuero Logística, S.L.	3	48	-	(7)	44	58	-
Totales						734.319	289

* Cifras auditadas

Durante el ejercicio 2025 se han recibido dividendos por importe de 1.267 miles de euros (2024: 289 miles de euros), registrados como menor valor de la participación de acuerdo con el marco normativo contable aplicable.




MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

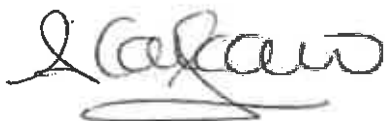
El movimiento de las inversiones en el patrimonio de empresas del grupo ha sido el siguiente:

2025	Miles de euros					Saldo al 31.12.25
	Saldo al 31.12.24	Bajas	Adiciones	Retiros	(Deterioro) / Reversión	
Montepino Logística Last Mile, S.L.	80.048	-	2.530	(13.332)	-	69.246
Montepino Logística Big Box, S.L.	258.468	-	8.900	(18.554)	19.529	268.343
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.	66.978	-	1.950	-	-	68.928
Montepino Logística Málaga, S.L.	64.309	-	13.700	(40.086)	(2.800)	35.123
Montepino Logística Rulseñor, S.L.	43.219	-	1.010	-	-	44.229
Montepino Logística Levante, S.L.U	73	-	-	-	-	73
Inmobisanro, S.L.	150.169	-	16.050	(4.100)	-	162.119
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	70.997	-	1.900	(3.400)	-	69.497
El Higuero Logística, S.L.	58	-	-	-	-	58
	734.319	-	46.040	(79.472)	16.729	717.616

2024	Miles de euros					Saldo al 31.12.24
	Saldo al 31.12.23	Bajas	Adiciones	Retiros	(Deterioro) / Reversión	
Montepino Logística Last Mile, S.L.	83.467	-	290	(3.709)	-	80.048
Montepino Logística Big Box, S.L.	265.038	-	2.829	(13.940)	4.541	258.468
Montepino Logística Guadalajara 2, S.L.	67.998	-	780	(1.800)	-	66.978
Montepino Logística Málaga, S.L.	56.901	-	14.380	-	(6.972)	64.309
Montepino Logística Zaragoza, S.L.	9.064	(88.596)	79.532	-	-	-
Montepino Logística Rulseñor, S.L.	42.699	-	520	-	-	43.219
Montepino Logística Levante, S.L.	73	-	-	-	-	73
Inmobisanro, S.L.	139.909	-	20.255	(9.995)	-	150.169
Ribatejo Plataforma Logística, LDA	59.957	-	11.040	-	-	70.997
El Higuero Logística, S.L.	3	-	55	-	-	58
	725.109	(88.596)	129.681	(29.444)	(2.431)	734.319

Las altas del ejercicio atienden a aportaciones realizadas a lo largo del ejercicio, mientras que las bajas atienden a devoluciones de las mismas. En línea con la normativa aplicable cualquier operación de reparto de reservas se calificará como de "distribución de beneficios" y, en consecuencia, originará un resultado en el socio, siempre y cuando, desde la fecha de adquisición, la participada haya generado beneficios por un importe superior a los fondos propios que se distribuyen. Durante el ejercicio 2025 un total de 4.331 euros corresponden a beneficios generados hasta la fecha de reparto por las sociedades participadas y se han registrado como ingreso por dividendos (véase nota 3.7).

31 MAR 2026



Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

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

Correcciones valorativas por deterioro

Sociedad	Miles de euros		
	Pérdida por deterioro al final 2024	Variación deterioro a pérdidas y ganancias	Pérdida por deterioro al final 2025
Montepino Logística Big Box, S.L.	19.529	(19.529)	-
Montepino Logística Málaga, S.L.	11.226	2.800	14.026
	<u>30.755</u>	<u>(16.729)</u>	<u>14.026</u>

Durante el ejercicio 2025, se han registrado deterioros por importe 2.800 miles de euros (2024: 6.972 miles de euros) y reversiones por importe de 19.529 miles de euros de participaciones en empresas del grupo (2024: 4.541 miles de euros).

Estos deterioros y reversiones se han calculado tomando en consideración fundamentalmente el patrimonio neto de las sociedades participadas corregido por las plusvalías latentes existentes en los diferentes inmuebles que las sociedades participadas poseen, calculada en base a las valoraciones realizadas por expertos independientes, de acuerdo con las Normas de Regulación de la Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) (nota 3.1 y nota 3.2).

8. Patrimonio neto

a) Capital

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



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

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

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

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

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

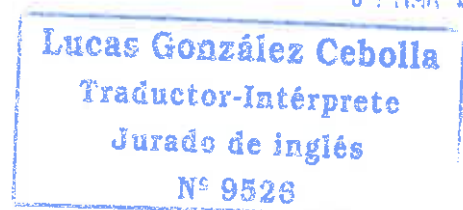
A 31 de diciembre de 2025 y 2024 ningún accionista posee más del 10% del capital social.

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).

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.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

c) Reservas y resultados de ejercicio anteriores

	Miles de euros	
	2025	2024
Reserva legal	708	-
Reserva voluntaria	-	(9.015)
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-	(32.714)
	708	(41.729)

Reserva voluntaria

El importe de la reserva voluntaria a 31 de diciembre de 2024 correspondía con los costes de emisión de los instrumentos de patrimonio propio, los cuales se registran con carácter general, directamente contra el patrimonio neto como menores reservas, tal y como se indica en la NRV 9ª.4 y la NRV 13ª del PGC, respectivamente. A estos efectos, estos gastos de colocación se reconocían como menor valor del patrimonio neto conforme al artículo 6.2 de la Resolución del 5 de marzo, del ICAC, generando por tanto un saldo deudor registrado en reservas. Durante el ejercicio 2025 se han cancelado estas reservas negativas contra prima de emisión.

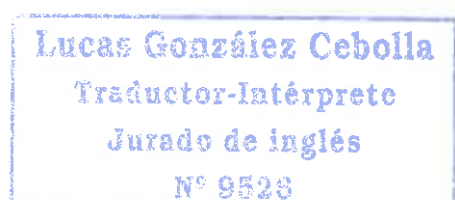
Reserva legal

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.



31 MAR 2026



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

d) Resultado del ejercicio

La propuesta de distribución del resultado de la Sociedad a presentar a la Junta General de accionistas y la aprobada el ejercicio anterior, es la siguiente:

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

9. Pasivos financieros

a) Análisis por categorías

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

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a largo plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Instrumentos de cobertura	-	-	47	-	47	-
Pasivo financiero a coste amortizado	47.976	26.865	1.232	778	49.208	27.443
	47.976	26.865	1.279	778	49.255	27.443




MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

	Miles de euros					
	Pasivos financieros a corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		Derivados y Otros		Total	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	
Pasivo financiero a coste amortizado	12.015	11.841	8.018	15.103	20.033	26.944
	12.015	11.841	8.018	15.103	20.033	26.944

b) Proveedores de inmovilizado

La Sociedad registra en otros pasivos financieros, el importe pendiente de pago de los proveedores de inmovilizado que en el ejercicio 2025 corresponde a un importe de 7.151 miles de euros (2024: 14.435 miles de euros).

c) Préstamos con entidades de crédito

La Sociedad cuenta con varios préstamos con entidades financieras:

En el ejercicio 2025 la Sociedad ha formalizado dos nuevos préstamos con entidades financieras. El total del importe dispuesto a cierre del ejercicio 2025 es de 49.169 miles de euros (2024: 27.778 miles de euros), estando pendiente de disponer un importe de 17.291 miles de euros (2024: 8.882 euros). Los préstamos tienen periodos de carencia y vencimiento comprendidos entre el 2028 y 2039, estando por tanto pendiente en su totalidad a cierre del ejercicio 2025. Estos préstamos se han registrado a coste amortizado y tienen asociados unos costes de apertura pendientes de imputar a cierre de ejercicio de 1.192 miles de euros (2024: 1.113 miles de euros) habiéndose devengado e imputado como gasto financiero durante el ejercicio 2025 un importe de 240 miles de euros (2024: 89 miles de euros).

Algunos de los acuerdos de financiación de la Sociedad están sujetos a cláusulas de cumplimiento de ratios, por lo que la Sociedad está obligada a alcanzar ciertos indicadores de rendimiento claves. A cierre del ejercicio 2025 la Sociedad ha cumplido los ratios establecidos en los acuerdos de financiación.

Además, 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), de los que hay dispuestos a cierre del ejercicio 11.989 miles de euros (2024: dispuestos a cierre del ejercicio 11.815 miles de euros), el vencimiento de dichas líneas es en el corto plazo.

31 MAR 2026



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

d) Instrumentos derivados de cobertura

Cobertura de flujos de efectivo:

El epígrafe de derivados de cobertura atiende a instrumentos financieros de cobertura de interés variable a fijo (swaps) con vencimiento a largo plazo, el cual tiene una posición de pasivo por importe de 47 miles de euros de valor razonable (2024: 0 miles de euros).

La Sociedad formalizó dicho derivado con el fin de obtener cobertura sobre los flujos de efectivo de un préstamo suscrito a tipo de interés variable. Dicha relación de cobertura es altamente efectiva de manera prospectiva y retrospectiva, de forma acumulada, desde la fecha de designación. En consecuencia, la Compañía ha procedido a registrar en el patrimonio neto, el valor razonable del derivado, de tal forma que, al cierre del ejercicio 2025 y 2024, el importe registrado en patrimonio neto de los instrumentos de cobertura refleja una plusvalía de 47 miles de euros (0 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 unas pérdidas de 13 miles de euros (2024: 0 miles de euros), los cuáles se registran en el mismo epígrafe que la partida cubierta.

e) Análisis por vencimientos

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

2025	Miles de euros						
	Vencimientos en años						TOTAL
	2026	2027	2028	2029	2030	Resto	
Deudas con entidades de crédito	12.015	-	53	27.127	14.845	5.951	59.991
Derivados	-	-	-	47	-	-	47
Fianzas	-	-	-	-	-	1.232	1.232
Otros pasivos financieros	7.151	-	-	-	-	-	7.151
Débitos y partidas a pagar	867	-	-	-	-	-	867
Totales	20.033	-	53	27.174	14.845	7.183	69.288

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

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

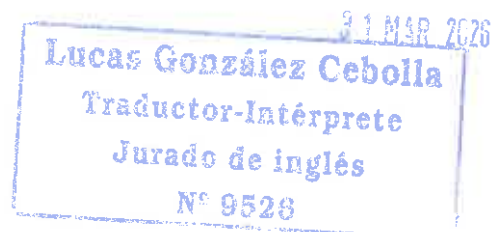
10. Impuesto sobre Sociedades y situación fiscal

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

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

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



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

La conciliación entre el importe neto de los ingresos y gastos del ejercicio 2025 y 2024 y la base imponible (resultado fiscal) del Impuesto sobre Sociedades bajo régimen fiscal SOCIMI es la siguiente:

	Miles de euros					
	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto		
	Aumentos	Dismin.	Total	Aumentos	Dismin.	Total
Ejercicio 2025						
Saldo Ingresos y gastos del ejercicio Impuesto sobre Sociedades			18.784			
			<u>18.784</u>			
Diferencias permanentes	-	(4.331)	(4.331)	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	3.043	-	3.043	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	(19.529)	(19.529)	-	-	-
Base imponible			<u>(2.053)</u>			
Ejercicio 2024						
Saldo Ingresos y gastos del ejercicio Impuesto sobre Sociedades			(5.778)			
			<u>(5.778)</u>			
Diferencias permanentes	3	-	3	-	-	-
Diferencias temporarias:						
- con origen en el ejercicio	7.945	-	7.945	-	-	-
- con origen en ejercicios anteriores	-	(4.580)	(4.580)	-	-	-
Base imponible			<u>(2.410)</u>			

Las diferencias permanentes del ejercicio 2025 corresponden al reconocimiento contable del ingreso derivado de la devolución de aportaciones efectuadas por sociedades participadas (véase Nota 7). Dicho ingreso ha sido objeto de ajuste fiscal al no existir exceso del valor de mercado del importe recibido sobre el valor fiscal de la participación

Las diferencias temporarias del ejercicio 2025 atienden principalmente a deterioros y reversiones en inversiones en empresas del grupo (nota 7) y al límite de deducibilidad del gasto financiero. (2024: deterioros de inmovilizado y deterioros y reversiones en inversiones en empresas del grupo).

Durante el ejercicio 2025, no ha habido rentas que tributen al régimen general del Impuesto sobre Sociedades.



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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

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

La Sociedad no ha registrado gasto corriente por impuesto sobre Sociedades en el ejercicio 2025, ni tampoco en el ejercicio 2024.

Las diferencias permanentes de 2024 correspondían con los importes derivados de la venta de una participación, los beneficios de la operación estaban exentos en un 95%, por cumplimiento de los requisitos indicados en el artículo 21 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades.

La Sociedad, tanto en 2025 como en 2024, ha registrado activos por impuesto diferido, con el límite del pasivo por impuesto diferido generado con motivo de la fusión realizada en 2021 con Montepino Logística, S.L. (Nota 1), registrados de forma paralela dada su compensación de igual manera.

Durante el ejercicio 2024 la Sociedad se aplicó 643 miles de euros de bases imponibles negativas y se activaron bases imponibles negativas pendientes de activar de ejercicio anteriores por el mismo importe.

A 31 de diciembre de 2025 y de 2024, la Sociedad tiene activadas bases imponibles negativas por importe de 14.508 miles de euros (cuota: 3.627 miles de euros).

Asimismo, existen bases imponibles negativas sin activar por importe de 47.929 miles de euros (2024: 47.929 miles de euros), de las cuales 41.034 miles de euros provenían de Montepino Logística, S.L. previas a la combinación de negocios del ejercicio 2021.



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

Durante el ejercicio 2025 se han producido retenciones o pagos a cuenta por importe de 7 miles de euros, en el ejercicio 2024 se han producido retenciones o pagos a cuenta por importe de 17 miles de euros.

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

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



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

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

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

Las reservas de la sociedad a cierre del ejercicio 2025 son 701.026 miles de euros (2024: 726.818 miles de euros). El origen de estas es el siguiente:

CONCEPTO	Importe (miles de euros)
Prima de emisión	700.318
Reservas	708
Resultados negativos de ejercicios anteriores	-
TOTAL RESERVAS	701.026

RESERVAS PREVIAS A LA APLICACIÓN DEL RÉGIMEN	508.032
Reservas 2021	(6.358)
Resultado 2021	(1.180)
Prima de emisión 2021	568.499
Reparto prima de emisión 2023	(26.429)
Reparto prima de emisión 2025	(26.500)

RESERVAS EN APLICACIÓN DEL RÉGIMEN	192.993
Reservas por colocación acciones ampliación capital	(2.657)
Resultado 2022	(1.410)
Prima de emisión ampliación capital 2022	226.477
Resultado 2023	(30.125)
Resultado 2024	7.078
Reparto resultado 2024	(6.370)



31 MAR 2025

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

	Miles de euros			
	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo de gravamen del 15%	Sujetas al tipo general de gravamen
Ejercicio 2022	1.410	-	-	-
Ejercicio 2023	(30.124)	-	-	-
Ejercicio 2024	-	-	-	708

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

	Miles de euros			
	Sujetas al tipo de gravamen del 0%	Sujetas al tipo de gravamen del 19%	Sujetas al tipo de gravamen del 15%	Sujetas al tipo general de gravamen
Ejercicio 2024	-	-	-	6.370

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

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

En el ejercicio 2025 se distribuyeron dividendos por un importe de 26.500 miles de euros con cargo a prima de emisión.

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

La fecha de distribución de dividendos con cargo a beneficios del ejercicio 2024 fue el 9 de junio de 2025.



31 MAR 2025
Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de Inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Las fechas de distribución de dividendos con cargo a prima de emisión fueron el 19 de abril de 2023 y el 21 de febrero de 2025.

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

2025				
Sociedad	Inmueble	Fecha de compra	Fecha de inicio obra	Fecha fin obra/ofrecimiento
Montepino Logística Socimi, S.A.	MADRID - Parla	01/01/2022	01/01/2022	01/01/2022
	ALICANTE 1	01/01/2022	05/07/2022	23/09/2022
	ALICANTE 2	01/01/2022	N/A	N/A
	ALICANTE 3	26/07/2022	N/A	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza 3A	27/05/2022	27/12/2022	01/03/2024
	ARAGÓN - Zaragoza 3B	27/05/2022	01/10/2025	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza 3C	27/05/2022	04/07/2025	N/A
	ARAGÓN - Zaragoza 3D	27/05/2022	N/A	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Zonas comunes	29/06/2022	N/A	N/A
	CASTILLA LA MANCHA - Marchamalo 4	13/05/2022	N/A	N/A
	VALENCIA - Alaquas 1	26/12/2023	26/02/2024	26/12/2024
	VALENCIA - Alaquas 2	26/12/2023	13/05/2024	26/03/2025
	ZARAGOZA - LAPESA	21/12/2023	28/12/2023	26/09/2024

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

31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9528

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

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

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

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

No es de aplicación.

12. Ingresos y gastos

- a) Importe neto de la cifra de negocios

La distribución del importe neto de la cifra de negocios correspondiente al ejercicio 2025 y 2024 es la siguiente:

	Miles de euros	
	2025	2024
Ingresos por arrendamientos	4.776	976
Prestación de servicios a empresas del grupo (Nota 13)	656	762
Dividendos	4.331	-
Total	9.763	1.738

Dentro de ingresos por arrendamientos se incluyen refacturaciones a los arrendatarios de costes generales de los inmuebles por importe de 885 miles de euros a cierre del ejercicio (2024: 58 miles de euros).



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

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

b) Otros gastos de explotación

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios exteriores	(3.820)	(2.384)
Tributos	(268)	(119)
Total	(4.088)	(2.503)

Dentro de la línea de "Servicios exteriores" se incluyen, principalmente, los servicios prestados por otras partes vinculadas por importe de 975 miles de euros (2024: 772 miles de euros) (Nota 13).

13. Otras operaciones con partes vinculadas

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Servicios recibidos		
Valfondo Gestión, S.L.U.	535	392
BankInter Investment Sgeic, S.A.U.	440	380
	975	772

Durante el ejercicio se han devengado 535 miles de euros (2024: 392 miles de euros) por la mercantil Valfondo Gestión, S.L.U los cuales atienden, por una parte, a los servicios de llevanza de la contabilidad, y por otra parte, a servicios en concepto de gestión de activos en virtud del "Contrato de gestión de negocio" con fecha 14 de mayo de 2021, por el cual, dicha compañía desempeña labores de dirección, gerencia, gestión administrativa, relación con clientes y seguimiento de proyectos principalmente.

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



31 MAR 2026

Lucas González Cebolla
Traductor-Intérprete
Jurado de inglés
Nº 9526

MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

Adicionalmente, en dichos contratos, se establece en cada uno de ellos una comisión por rentabilidad la cual será devengada, calculada y liquidada en el momento en el que se produzca un cambio de control de la entidad, se produzca la desinversión o pasados diez años desde la formalización del contrato. A cierre del ejercicio 2025 y 2024 no se ha registrado importe alguno por tales comisiones, dado que las rentabilidades mínimas requeridas para su devengo no se cumplen a tal fecha.

Adicionalmente, durante el ejercicio se han activado como inversiones inmobiliarias servicios prestados por la sociedad Valfondo Gestión, S.L.U. por importe de 615 miles de euros (2024: 1.560 miles de euros) y por la sociedad Ingeniería Logística Tectónica S.L. por importe de 919 miles de euros (2024: 1.211 miles de euros) (Nota 5).

Por otra parte, en el ejercicio 2025 se han refacturado costes a las sociedades dependientes por importe de 656 miles de euros (2024: 762 miles de euros) (Nota 12.a).

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

	Miles de euros	
	2025	2024
Saldos acreedores		
Valfondo Gestión, S.L.U.	(177)	(227)
Ingeniería Logística Tectónica, S.L.	(588)	(407)
BankInter Investment Sgeic, S.A.U.	(6)	(98)
	<u>(771)</u>	<u>(732)</u>

14. Órgano de Administración y Alta dirección

a) Anticipos y créditos al órgano de Administración.

El Consejo de Administración de la Sociedad no ha recibido ningún importe en concepto de anticipos o créditos durante el ejercicio 2025.

b) Anticipos y créditos al personal de alta dirección.

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



MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

15. Hechos posteriores

Con fecha anterior a la formulación, se ha firmado la novación con ampliación del préstamo principal del Grupo, véase nota 2.2.

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

16. Otra información

Los gastos de personal atienden a 1 empleado durante el ejercicio 2025 (2024: un empleado), siendo la gestión realizada durante el ejercicio por Valfondo Gestión, S.L. (Nota 1).





MONTEPINO LOGÍSTICA SOCIMI, S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS DEL EJERCICIO FINALIZADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025

El Consejo de Administración de la Sociedad Montepino Logística SOCIMI S.A. en fecha 17 de marzo de 2026, y en cumplimiento de los requisitos establecidos en los artículos 253 de la Ley de Sociedades de Capital y en el artículo 37 del Código de Comercio, procede a formular las Cuentas anuales abreviadas del ejercicio 2025 del ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales vienen constituidos por los documentos anexos que preceden a este escrito y han sido visados por el secretario no consejero por delegación del resto de miembros del Consejo de Administración.

- a) Balance abreviado al cierre del ejercicio 2025.
- b) Cuenta de pérdidas y ganancias abreviada correspondiente al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.
- c) Memoria abreviada de las cuentas anuales del ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2025.

FIRMANTES:

D. Fernando Moreno Marcos
Presidente

D. Juan Jose Vera Vera
Vicepresidente

D. Juan José Vera Villamayor
Vocal

D. Victor Martí Gilibert
Vocal

D. Ignacio Larrú Martínez
Vocal

D. Iñigo Gortázar Sánchez-Torres
Vocal

D. Jaime Iñigo Guerra Azcona
Vocal

D. Alfonso Cárcamo Gil
Secretario no consejero



